

Договор управления многоквартирным домом

г.Уфа

«__» _____ 20__ г.

ООО УК «Уютный дом», ОГРН 1120280003360, ИНН 0273085652, именуемое в дальнейшем "Управляющая Компания", в лице генерального директора Султанова С.Г., действующего на основании Устава и Собственник (Приобретатель), либо Наниматель помещения _____ в многоквартирном доме по адресу: г.Уфа, ул. _____ д. _____ кв. _____

действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности или акта приема-передачи помещения № _____ от _____ выданном _____ заключили (наименование регистрирующего органа) настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор регулируется положениями Гражданского и Жилищного кодекса РФ.

2. Цели и предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества дома, расположенного по адресу: г.Уфа, ул. _____, д. _____ (далее - Дом), а также направленное на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме.

2.2. Собственник поручает, а Управляющая Компания на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №_б/н от _____ г.обязуется организовывать и контролировать выполнение работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, на основании заключаемого с собственниками помещений Договора, выступать представителем в отношениях с другими организациями при заключении договоров на предоставление услуг, обязуется предоставлять коммунальные услуги собственникам жилых, нежилых помещений, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора.

2.3. Собственники помещений, а также лица, фактически получающие услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги в указанном многоквартирном доме обязуются оплачивать услуги, предоставляемые по настоящему договору, Управляющей Компание в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая Компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника(ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 1 к настоящему Договору. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей Компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей Компанией на основании договора собственникам помещений согласован сторонами.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки согласно законодательства РФ.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 15 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей Компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки, делать снижение суммы платежей в связи с недопоставками услуг.

3.1.15. Качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему договору (согласно действующему законодательству).

3.1.16. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление.

3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.18. Представлять на утверждение собственникам помещений предложения по сроку начала капитального ремонта, объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта или иные предложения, связанные с необходимостью проведения капитального ремонта Дома.

3.1.19. Предоставить для ознакомления Собственникам помещений ежегодные письменные отчеты о выполнении договора, включающие информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая Компания организывает ознакомление путем размещения указанных отчетов на досках объявлений, находящихся в подъездах многоквартирного дома либо проведением годовых отчетных собраний в первом квартале следующего за текущим годом .

3.2. Управляющая Компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, в порядке предусмотренном Жилищным Кодексом РФ, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником до 10 числа данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Уфа нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета более трех месяцев начисление за потребленные ресурсы производится по нормативам утвержденным на территории г.Уфа без дальнейшего перерасчета стоимости услуг.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в соответствии с законодательством в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 3.3.4 - 3.3.16. Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.10. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований в т.ч. финансовых, настоящего договора.

3.2.11. При выявлении Управляющей Компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по Договору, Управляющая Компания после составления акта о данном нарушении условий договора, вправе за период шесть месяцев, предшествующих дате составления акта доначислить плату за услуги. Доначисление осуществляется исходя из количества фактически проживающих на день проверки лиц, не зарегистрированных в установленном порядке.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение собственниками и нанимателями платы за услуги по настоящему договору, а также иных установленных общим собранием собственников помещений сборов и

обязательных платежей. Возмещать Управляющей Компание расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей Компанией счет на оплату услуг.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 4 платежей.

3.3.3. Предоставить право Управляющей Компание представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей Компание сведения:

- об установке приборов учета до 1 числа следующего месяца.

- о показаниях приборов учета (при их наличии) с 01 по 05 число ежемесячно, либо о их неисправности.

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (Собственников).

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей Компание Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей Компание Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей Компание, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей Компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей Компанией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей Компание о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей Компанией.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей Компанией.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Уфа в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Предоставлять Управляющей Компание в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться законодательством РФ и действующими нормативными актами.

3.3.18. Предоставлять по требованию Управляющей Компание необходимую для управления документацию.

3.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей Компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11., 3.3.12., 3.3.13., 3.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей Компанией с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.3. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей Компании уменьшения платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);
- содержание (в том числе вывоз бытового мусора, обслуживание лифта) и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется решением Собственников дома с учетом предложений Управляющей Компании. Размер платы устанавливается сроком на один год.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей Компанией, как произведение утвержденных органами власти и/или местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Уфы в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей Компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и акт выполненных работ - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей Компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая Компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. Собственники помещений поручают Управляющей Компание осуществление сбора платежей за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные услуги, а также осуществление сбора иных обязательных платежей, установленных общим собранием собственников помещений и направленных на эффективное управление домом.

4.10. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.11. Собственники помещений и наниматели вносят плату в кассы ОАО «УРАЛСИБ» и других банков согласно перечня утвержденного управляющей компанией.

4.12. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей Компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Товариществом.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей Компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей Компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.15. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г.Уфы.

5. Ответственности сторон

- 5.1. Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 5.2. Управляющая Компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.
- 5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей Компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая Компания.
- 5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая Компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей Компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.
- 5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей Компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.6. При выявлении Управляющей Компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая Компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
- 5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую Компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.9. Управляющая Компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством.
- 5.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей Компанией последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая Компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Форс-мажор

- 6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Срок действия Договора

- 7.1. Договор заключен на основании Гражданского и Жилищного кодекса Российской Федерации. Договор является публичным на основании статьи 426 Гражданского Кодекса РФ.
- 7.2. Договор заключен на срок: 5 лет. По расчетам сторон Договор действует до их полного погашения.
- 7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии принятия решения общим собранием собственников дома и письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей Компанией за два месяца до даты расторжения.
- 7.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации.

8.3. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме в двух экземплярах, по одному для каждой сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8.4. Обязанности по Договору у Сторон возникают с момента подписания данного Договора.

9. Реквизиты сторон

Собственник:

 (Ф.И.О.)
 паспорт _____ № _____
 выдан _____
 когда _____
 зарегистрирован по месту постоянного
 проживания:

 Тел. _____
 E-mail: _____

ООО УК «Уютный дом»:
 450068 РБ, г.Уфа
 ул.Г.Мушникова, дом 13, корпус 7
 ОГРН: 1120280003360
 ИНН: 0273085652
 р/с 40702810400510000037
 в Филиале ОАО «УРАЛСИБ» г.Уфа
 к/с 30101810600000000770, БИК 048073770

Тел.274-25-10

Генеральный директор Султанов С.Г.

 (подпись) / (Ф.И.О)

 (подпись) /Султанов С.Г./
 (Ф.И.О)

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Подметание полов, влажная уборка во всех помещениях общего пользования.	Пять раз неделю
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников. Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода.	1 раз в сутки
3.	Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования, мытье полов в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в месяц
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год
7.	Подготовка зданий к праздникам	По необходимости
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков, мытье полов в кабинах лифтов	2 раза в месяц
9.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
10.	Устранение засоров	По мере необходимости.
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома		
11.	Подметание территории в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
12.	Подметание территории в летний период в дни выпадения обильных осадков до 2 см	1 раз в двое суток
13.	Полив тротуаров	По мере необходимости
14.	Убора мусора с газона, очистка урн от мусора	1 раз в сутки
15.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
16.	Полив газонов, зеленых насаждений	По необходимости
17.	Выкашивание газона	По необходимости
18.	Подрезка и побелка деревьев и кустов	1 раз в год
19.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.
20.	Подметание свежевывающего снега	1 раз в сутки

21.	Подметание территории при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки
22.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
23.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
24.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
25.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
26.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
27.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
28.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
29.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
30.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
31.	<p>Проведение технических осмотров и</p> <p>а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогонов, устранение засоров);</p> <p>б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);</p> <p>в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;</p> <p>г) прочистка канализационного лежачка;</p> <p>д) проверка исправности канализационных вытяжек;</p> <p>е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;</p> <p>ж) частичный ремонт кровли;</p> <p>з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.</p> <p>(заменяемые запчасти и материалы оплачиваются Собственником дополнительно)</p>	<p>Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 проверки в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.</p>
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
№ п/п	Наименование работ	Периодичность
37.	<p>Проведение электротехнических замеров:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль 	Согласно требованиям технических регламентов
38.	<p>Техническое обслуживание помещения Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание, заменяемые запчасти и материалы оплачиваются Собственником дополнительно):</p> <p>а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;</p> <p>б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;</p> <p>в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;</p> <p>г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;</p> <p>д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;</p> <p>е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;</p> <p>ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;</p> <p>з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.</p>	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
39.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.
40.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли – одни сутки, нарушение водоотвода – 3 суток, замена разбитого стекла -1 сутки, неисправность освещения мест общего пользования – 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования – 8 часов, неисправность лифта – 2 часа с момента получения заявки.
VII. Прочие услуги		
41.	Дератизация	1 раз в месяц
42.	Дезинсекция	По необходимости

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

Управляющая Компания

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ**

1. Холодное водоснабжение;
2. Горячее водоснабжение;
3. Водоотведение;
4. Отопление;
5. Электроснабжение;
6. Газоснабжение.

Управляющая компания

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /