ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Владивосток, ул. _____, дом № _____

г. Владивосток **«_____»_____2021 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНЫЙ СЕРВИС» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Тяптина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном дом, расположенном по адресу: **г. Владивосток, ул. _____д.___** с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №_____ г.) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.
1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.
1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности определен в Приложении № 2 к настоящему договору и соответствует требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170).
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
- на системе электроснабжения – от мест соединения коллективного (общедомового) прибора учета с внешней сетью электроснабжения до индивидуальных (квартир) приборов учета электрической энергии;
- системы отопления, состоящей из стояков отопления, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии (в случае их наличия), а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- на системе водоотведения (канализации) – трубопровод стока канализации, предназначенного для обслуживания более одного жилого (или нежилого) помещения.
1.4. Перечень и стоимость коммунальных услуг, тарифы указаны в Приложении № 6 настоящего договора.
Иные решения по проведению 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.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Общие обязанности сторон:
2.1.1. Содержать дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации и ремонта; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными нормативными актами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.
2.1.2. Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещенных в помещениях дома организаций в соответствие с условиями данного договора.

2.2. Права и обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Управляющая организация осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органа местного самоуправления, настоящим Договором.

В случае отсутствия в договоре условия о передаче конкретного полномочия (об ограничении полномочия) по управлению общим имуществом многоквартирного дома, Управляющая организация вправе совершать действия в отношении общего имущества многоквартирного дома, направленные на реализацию указанной в п.2.1. настоящего договора цели, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.2.1. Организовывать (планировать) выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с высоким уровнем качества, обязательным соблюдением требований нормативов, стандартов, санитарных норм и правил, надежности и экологической безопасности, в установленные сроки, в соответствии с перечнем работ и услуг (Приложение № 3, 4) а также предоставлять исходя из степени благоустройства многоквартирного дома коммунальные услуги собственнику, нанимателю в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) отопление (теплоснабжение);

д) электроснабжение.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам;

2.2.2.2. Проводить выбор исполнителей, (подрядных, в т.ч. специализированных организаций), для выполнения работ и оказания услуг по содержанию ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством;

2.2.2.3. Вести, хранить и постоянно обновлять техническую документацию /технический паспорт/ на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства с момента и при условии передачи такой документации обслуживающими организациями и поставщиками коммунальных услуг, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую, прочую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов;

2.2.2.4. Обеспечивать подготовку жилого дома к эксплуатации;

2.2.2.5. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки;

2.2.2.6. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание принятого в управление общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приёма заявок и устранения аварийных ситуаций, неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома, его инженерного оборудования в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором;

2.2.2.7. Проводить прием граждан и представителей юридических лиц, рассматривать предложения, заявления и жалобы и принимать соответствующие меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, в пределах представленных своих полномочий, вести учет устранения указанных недостатков;

2.2.2.8. Рассматривать претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать их;

2.2.2.9. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;

2.2.2.10. При поступлении информации в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему, имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.2.2.11. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.2.12. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространяется на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.2.2.13 Ежегодно в течение первого квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС

ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.2.2.14. Информировать собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее 2 суток до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ниже качества, предусмотренного приложением № 1 к Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков, путем размещения соответствующей информации в подъездах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

2.2.3. Управляющая компания вправе:

2.2.3.1. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома.

Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.3.2. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.3.4. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты[1] потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- путем телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

в) Стороны договорились о том, что ограничение предоставления коммунальной услуги перед приостановлением предоставления коммунальной услуги не производится независимо от наличия соответствующей технической возможности.

[1] Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

2.2.3.5. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.3.6. По решению общего собрания Собственников многоквартирного дома и при участии уполномоченных лиц Собственников заключать договоры и сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок (в случае его законного оформления в собственность собственниками помещений дома), части крыш, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание;

2.2.3.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников дома на любые услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором;

2.2.3.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если

необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников, осуществляется путем вывешивания уведомления в подъездах многоквартирных домов. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в счет платы за содержание и ремонт жилья. .

2.2.3.9. При недостаточности собранных средств по статье «Текущий ремонт» инвестировать собранные денежные средства Управляющей организации на ремонт общего имущества многоквартирного дома с их последующим возмещением собственниками путем удержания Управляющей организацией средств собственников по статье «Текущий ремонт».

2.2.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.3. Права и обязанности Собственника:

3.3.1. Собственнику (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, ЖК РФ, Федеральным Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами, а также настоящим Договором.

3.3.2. Собственник обязан:

Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
- не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- своевременно и в полном объеме вносить плату в установленные сроки за предоставляемые услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению Общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством.
- использовать жилое помещение по назначению. Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не курить в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- допускать в занимаемое жилое помещение уполномоченных работников Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийной службы – в любое время, для ликвидации аварий, а при временном неиспользовании помещения (ий) в многоквартирном доме для проживания граждан более 5 (пяти) дней сообщать в управляющую организацию свои контактные телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение (я);
- незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- осуществлять свободный доступ представителей управляющей организации к инженерным коммуникациям, проходящих непосредственно в жилом помещении в течение трех дней с момента обращения, для осмотра технического и санитарного состояния, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийной службы – в любое время;
- своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета и передачу показаний с таких приборов учета;
- своими силами и за свой счет производит вывоз крупногабаритного мусора;

- исполнять решения общего собрания Собственников;
- Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 10 дней с момента наступления соответствующих обстоятельств, предоставлять в управляющую организацию сведения:
1) о смене собственника, ФИО нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить в Управляющую компанию документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.
2) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.
- нести иные обязанности по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.3. Собственник имеет право:

3.3.3.1. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

– участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

– присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

– знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.3.3.2. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности сторон;

3.3.3.3. участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;

3.3.3.6. осуществлять контроль над своевременностью и качеством оказанных Управляющей организацией услуг и расходованием денежных средств;

3.3.3.4. требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилья в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.3.3.5. требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.3.6. требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3.7. требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.3.3.8. проводить работы по переустройству и перепланировке помещений в соответствии с требованиями законодательства РФ;

3.3.3.9. осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами Российской Федерации, Приморского края и города Владивостока применительно к настоящему договору.

3.3.3.10. в случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, отопления, электроэнергии.

4. Совет многоквартирного дома

4.1. Совет дома осуществляет контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, в том числе подписывает от имени собственников отчет о выполнении Управляющей организацией своих обязательств за предыдущий год, акты выполненных работ и оказанных услуг, а также иные акты.

4.2. Управляющая организация ежеквартально оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах.

Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.4.2 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

4.3. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 7 (семи) рабочих дней с момента предоставления акта, указанного в п.4.2. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

4.4. В случае, если в срок, указанный в п.4.3. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
4.5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.4.3. и п.4.4. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
4.6. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.
4.7. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5. Размер платы и порядок внесения платежей

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг на содержание мест общего пользования) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилья и платы за коммунальные услуги на содержание мест общего пользования, которые обязаны оплатить Собственники помещений, наниматели Управляющей организации.
5.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Плата за услуги и работы по управлению жилым домом (вознаграждение Управляющей компании) включена в размер платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и составляет 10 (десять) процентов от размера платы.
5.3. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.
За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.
5.4. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.
5.5. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года.
В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится, размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 4,5%, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 4,5%.
5.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
5.7. Плата за содержание, ремонт жилого помещения и плата за коммунальные услуги, в соответствии с действующим Российским законодательством, вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом.
5.8. Размер оплаты за капитальный ремонт и другие работы, не предусмотренные настоящим Договором, определяются согласно решениям общего собрания Собственников.
5.9. Управляющая организация ежемесячно предоставляет платежный документ на оплату услуг по статьям «Содержание общего имущества», «Текущий ремонт» до 1-го числа месяца, следующего за расчетным
5.10. Собственник, наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги на счет, указанный Управляющей организацией в платежном документе.
5.11. Собственник, наниматель вправе осуществить предоплату на основании выставленного платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

5.12. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчётный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
5.13. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 5.11. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.11. Договора.
5.14. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.
5.15. Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Содержание общего имущества», расходуются Управляющей организацией самостоятельно в целях надлежащего исполнения обязательств по договору.

Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Текущий ремонт» и используются полностью на текущий ремонт мест общего пользования данного многоквартирного дома.

Денежные средства, поступившие по статье «Аренда» расходуются по решению общего собрания Собственников.
5.16. В случае изменения стоимости услуг по Договору, не зависящих от Управляющей организации (вывоз ТБО, дератизация, дезинсекция, освещение мест общего пользования, аварийной службы, обслуживание лифтового оборудования и т.п.), Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
5.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника в следующем порядке:

- в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт;
- в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещения решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.

Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса – решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
5.18. Иные услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
6.2. Управляющая компания несет ответственность:
а) за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба;
б) за организацию и соответствие представляемых услуг в соответствии с действующим законодательством;
в) в случае причинения убытков Собственнику в соответствии с действующим законодательством.
6.3. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).
6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности:
а) за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора;
б) неисполнение или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств;
в) если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Собственника.
г) за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее сотрудников.
д) управляющая организация освобождается от какой – либо ответственности, если она своевременно производила осмотр технического состояния МКД, в полном объеме достоверно проинформировала собственников об угрозах возникновения аварийных ситуаций в МКД, иных ситуациях, угрожающих безопасности жизни и здоровья, причинению вреда имуществу, а также необходимости финансирования работ по предотвращению указанных ситуаций, внесла собственникам (общему собранию собственников) свои обоснованные предложения по выполнению работ с указанием их стоимости, а собственники отказались от финансирования указанных работ, либо профинансировали их в объеме, не обеспечивающем должное выполнение указанных работ.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отсутствия решения общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, Управляющая организация 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, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.
6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Особые условия

7.1. В случае регулярного уклонения Собственника от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Собственника, вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору, согласно данному Договору и законодательству РФ.
7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Рассмотрение по существу претензий (жалоб) должно быть рассмотрено в сроки, предусмотренные законодательством, т.е. в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения (ст. 12 ФЗ от 02.05.2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации»).
7.3. Контроль над исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками в рамках действующего законодательства.
7.4. Собственник дает свое согласие на обработку его персональных данных в целях реализации обязательств Управляющей организации по настоящему договору. Согласие собственника дано на весь действия настоящего договора

8. Прочие условия

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они приняты общим собранием собственников помещений жилого дома, согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.
8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.
9.2. Договор заключается сроком на три года с момента подписания Сторонами.
9.3. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является местонахождение многоквартирного дома, в отношении которого заключен настоящий договор управления.
9.4. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации или по решению общего собрания Собственников.
9.5. Договор может быть, досрочно расторгнут, одной из сторон в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения другой стороны за два месяца до даты расторжения.
9.6. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
9.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.
9.8. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
9.9. Все Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.
9.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

ООО «Региональный Сервис»
г. Владивосток,
ул. Бородинская, д. 20, офис 34
ИНН 2543151302

Собственник: _____
_____
Паспортные данные: серия, №, кем и когда выдан:_____

КПП 254301001
Банк ВТБ (ПАО)
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411
р/с 40702810413540000726

Генеральный директор

_____ А.А.Тяптин

_____
Конт. телефон:_____
Документ на право собственности_____
_____
Доля в праве собственности _____кв. м._____
Подпись_____

Собственник: _____

_____
Паспортные данные: серия, №, кем и когда выдан:_____
_____
Конт. телефон:_____
Документ на право собственности_____
_____
Доля в праве собственности _____кв. м._____

Подпись_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул. _____, дом № _____

Состав общего имущества определяется согласно постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

1. В состав общего имущества включается:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Примечание: п.п. «е» и «ж» - в случае законного оформления права собственности земельного участка на период, либо в период заключения договора управления.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого помещения.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, состоящая из водных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекомуникационных сетей (в том числе сетей проводного вещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Владивосток, _____, д. _____

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
_____

3. Серия, тип постройки

4. Год постройки _____ год

5. Степень износа по данным государственного технического учета _____%

6. Степень фактического износа _____% (согласно электронному паспорту рег. оператора)

7. Год последнего капитального ремонта _____

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

9. Количество этажей _____

10. Наличие подвала (отсутствует/имеется)

11. Наличие цокольного этажа (отсутствует/имеется)

12. Наличие мансарды (отсутствует/имеется)

13. Наличие мезонина (отсутствует/имеется)

14. Количество квартир _____

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

18. Строительный объем _____ куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

20. Количество лестниц

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв. м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия		
Чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы		
окна		
двери (другое)		
8. Отделка		
внутренняя		
наружная		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
телефонные сети и оборудование		

сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция		
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления электроснабжение		
холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение		
газоснабжение		
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца		

Собственник (и): Управляющая организация:

_____ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Перечень
Обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Владивосток, ул. _____, д. № _____

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах, центрального отопления и горячего водоснабжения, водопровода и канализации (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек, смена (исправление) выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
6. Проверка заземления ванн.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок, мелкий ремонт кровель, очистка кровель от мусора.
2. Консервация систем центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
4. Ремонт просевших участков отмостки.
5. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений.
6. Мелкий ремонт фасадов, кровель.
7. Прочистка дренажной системы, дворовой канализации (до 1-го колодца).

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее - зимний период.

1. Утепление оконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
3. Ремонт, промывка, регулировка и гидравлические испытания систем отопления.
4. Восстановление тепловой изоляции трубопроводов, регулирующей арматуры в подвальных и чердачных помещениях.
5. Установка воздушных кранов на чердаках, подвалах на общедомовой системе центрального отопления.
6. Установка, замена, уплотнение соединений, устранение течей, утепление, укрепление трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, ликвидация засоров, замена внутренних пожарных кранов, восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, ХВС, ГВС, канализации.
7. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования, замена светильников в местах общего пользования, замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно – распределительных устройств, щитов, ремонт внутренней системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).
8. Восстановление приямков, входов в подвалы, герметизация вводов инженерных коммуникаций.
9. Восстановление работоспособности дымовых и вентиляционных каналов.
10. Замена стеклоблоков, стекол в общедомовых помещениях.
11. Восстановление отдельных элементов и ремонт дверных и оконных блоков в общедомовых помещениях.
12. Ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин на входных дверях в подъездах.
13. Устранение причин подтопления подвальных помещений, откачка воды.
14. Прочистка дымовентиляционных каналов.
15. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
16. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
17. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4. Прочистка общедомовой канализации.
5. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
7. Проверка канализационных вытяжек.
8. Мелкий ремонт изоляции.
9.Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
11. Смена (исправление) выключателей.

5. Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка вентиляции.
3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
4. Озеленение территории.
5. Удаление с крыш снега и наледей.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в подъездах.
10. Работы по обслуживанию мусоропровода.
11. Очистка и промывка стволов мусоропроводов и загрузочных клапанов.
12. Дератизация (по договору) и дезинфекция (по заявке) подвалов и мусоропроводов.
13. Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.
14. Вывоз бытовых отходов.

6. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.

1. Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, межпанельных швов и трещин в кирпичной кладке стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов в объемах не более 15% от общего объема.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин; их укрепление и окраска.
4. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
5. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
6. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования по решению общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений.
7. Восстановление отдельных участков пола в местах общего пользования.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
10. Установка, замена и 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), кроме электроплит.
11. Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции, кроме случаев незаконной перепланировки (в случае незаконной перепланировки восстановление системы вентиляции производит собственник данного помещения за свой счет).
12. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, детских площадок, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников, в границах территорий, закрепленных за домом, в соответствии с решением общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений.

Примечание: 1. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах 3-х – 5-ти лет с учетом капитальности зданий, физического износа и местных условий и при наличии принятого решения собственниками жилых (нежилых) помещений.

2. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в 5 или 3 года в зависимости от классификации зданий и степени износа, а также при наличии принятого решения собственниками жилых (нежилых) помещений.

3. Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителей **Собственников** и **Управляющей компании** с подписанием соответствующего акта выполненных работ.

7. Аварийные работы

1. Устранение повреждений трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем и оборудования зданий.
2. Устранение повреждений водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем.
3. Устранение засоров канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящих к затоплению зданий.
4. Ремонт электрокабелей, отключения электроэнергии в здании, подъезде, квартире.
5. Устранение иных аварийных ситуаций, требующих неотложного вмешательства специалистов аварийной службы.

Собственник (и) Управляющая организация:

_____ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

1. Периодичность выполнения работ по санитарному содержанию общего имущества жилого дома.

1. Работы по уборке лестничных клеток

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность
1	2	3
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 3-х этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажей	3 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов с применением дезинфицирующих средств	3 раза в неделю
4	Мытьё лестничных площадок и маршей с применением дезинфицирующих средств (в летний период)	1 раз в месяц
5	Обметание пола, стен, подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц
6	Уборка площадки пред входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	Ежедневно, в холодное время – 2 раза в неделю
7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
8	Мытьё стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков.	2 раза в год

2. Работы по обслуживанию мусоропроводов (при наличии)

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	Ежедневно
2	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно
3	Уборка и дезинфекция мусороприёмных камер	1 раз в неделю
4	Уборка и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
5	Мойка нижней части ствола мусоропровода с применением дезинфицирующих средств	1 раз в месяц
6	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
7	Устранение засора	По мере необходимости

2. Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное кол-во осмотров в год
1	В зданиях вентшахты Вентиляционные	Каменщик или жестянщик	1 раз в год
	Каналы и шахты и оголовки	(в зависимости от конструкции)	1 раз в год
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	Слесарь-сантехник	По мере необходимости
3	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник	1 в год
4	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1 раз в год
5	Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник	По мере необходимости
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтёр	1 раз в квартал
7	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтёр	1 раз в квартал
8	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтёр	2 раза в год
9	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов	Электромонтёр	По договору с

	и заземляющих зажимов		исполнителем
10	Осмотр светильников с заменой электролампочек	Электромонтёр	1 раз в квартал
11	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	Электромонтёр	2 раза в год

3. Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность
	ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
1	Подметание свежевыпавшего снега до 2 см	По мере необходимости
2	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
3	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
4	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
6	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
7	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	По мере необходимости
	ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД	
1	Подметание территории	Ежедневно
2	Подметание территории в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 2 суток
3	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	1 раз в 2 суток (50% территорий)
4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
5	Очистка газонов и клумб от единичного мусора	1 раз в 2 суток
6	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
7	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток

Примечание: 1. Периодичность «Ежедневно» предполагает ежедневную уборку, кроме воскресенья и установленных праздничных дней.
2. В зимний период при выпадении осадков снег убирается ежедневно.
3. Холодный период – с 01 ноября по 30 апреля; теплый период – с 01 мая по 31 октября.

Собственник (и) Управляющая организация:

_____ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен в зимнее время в летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушение	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. П.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ (при наличии)	
Неисправности лифта (если устранение причин остановки не связано с проведением длительного и капитального ремонта)	Не более 1 суток

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Собственник (и) Управляющая организация:

_____ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
I. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали-24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг,- в соответствии с Приложением № 2 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам РФ № 354 от 06.05.2011 г.
2. Постоянное соответствие состава и свойства воды санитарным нормам и правилам РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета), в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора [1]: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см) у водоразборных колонок – не менее 0,1МПа (1 кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали -24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованием законодательства РФ о техническом	За каждый час , превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2, раздела 9 Правил

	регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 С - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 С – для любых систем теплоснабжения (СанПиН 2.1.4.2496-09)[2]	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 00.00 до 06.00 часов) не более чем на 5 ^{0}С; в дневное время (с): 06.00 до 00.00 часов) не более чем на 3^0 С	За каждые 3 С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета), Приложение № 2 и п. 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
III. ВОДООТВЕДЕНИЕ		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг,- с учетом положений раздела 9 Правил
IV. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года[3]	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения : 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания[4]; 24 часа – при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг,- с учетом положений раздела 9 Правил
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения от действующих федеральных стандартов не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей

		установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг,- с учетом положений раздела 9 Правил
V. ОТОПЛЕНИЕ[5]		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12С до нормативной; не более 8 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10С до +12С; не более 4 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8С до +10С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг,- с учетом положений раздела 9 Правил
12. Обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях – не ниже +18С (в угловых комнатах - +20С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31С и ниже - +20С (+22)С	Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4^0 С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00.00 до 05.00) – не более 3^0 С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 05.00 до 00.00) не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15% размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела 9 Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конверторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1МПа (10 кгс /кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПА (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонения давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с учетом положений раздела 9 Правил

Примечание:

1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водозабора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00);
2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3-х минут;
3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан;
4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя;
5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000);

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

по адресу: ул. _____, дом № _____

№ п/п	Вид работ, услуг	Стоимость, руб./м2
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	

Собственник (и) Управляющая организация:

_____ _____