

Договор
управления многоквартирным домом
№ _____

г. Тюмень

« _____ » _____ 2019 г.

Собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Тюмень, улица Энергостроителей, дом 6, корпус 1, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

и Общество с ограниченной ответственностью «ИНПРОС» (ОГРН 1137232067610 от 24.12.2013г., ИНН 7204199108 КПП 720301001, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 072 000180 от 30.04.2015 г., выданная Государственной жилищной инспекцией Тюменской области), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Михайловой Юлии Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

- **Многоквартирный жилой дом** - законченное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, и состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности, либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке от Застройщика.
- **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме и потребляющее жилищно-коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, получившее в установленном порядке свидетельство о праве собственности на помещение с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от Застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются начисления и платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, жилищные услуги, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.
- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем.

2. Общие положения

- 2.1. При исполнении условий договора стороны руководствуются Конституцией РФ, ГК РФ, ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными нормативно-правовыми актами.
- 2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения, либо его инженерных систем, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги, либо части Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.
- 2.4. Обязанность по внесению Платы за Услуги, указанные в настоящем договоре, с учетом установленной Доли Собственника, наступает с момента подписания акта приема-передачи помещения в собственность от Застройщика или с момента государственной регистрации права, в случае перехода прав собственности на помещение.

3. Цель и предмет договора

- 3.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника путём оказания услуг по содержанию и управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Тюмень, ул. Энергостроителей, д. 6, корпус 1.
- 3.2. Предмет Договора – выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по ремонту помещений в многоквартирном жилом доме, обеспечению предоставления коммунальных услуг (далее - «Услуги»).
- 3.3. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению, согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.
- 3.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома, определенному Приложением № 4 к настоящему Договору, и перечню работ по выполнению текущих ремонтов, определенному в Приложении № 5 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.5. Управляющая организация проводит текущий ремонт общего имущества для целей предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов и прочих видов работ, относящихся к капитальному ремонту).
- 3.6. Управляющая организация проводит капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений и с учетом требований, определенных действующим законодательством РФ, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).
- 3.7. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется техническим паспортом дома и технической документацией на дом.
- 3.8. В состав общего имущества в многоквартирном доме включаются:
 - а) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, 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 не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие 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, 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.
 - з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и 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.
 - к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных

ов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и иных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от ее границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрооборудования, расположенного на этих сетях.

ее границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, 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.

3.9. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - до первого вентиля отсекающей арматуры запорно-регулирующего устройства. Ответственность за первый вентиль несет Собственник;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника межэтажной общедомовой канализации;
- по электрооборудованию — в месте присоединения общедомовых электрических сетей к индивидуальному (квартирному) прибору учета электрической энергии;
- по системе отопления - до первого вентиля отсекающей арматуры запорно-регулирующего устройства, а в ее отсутствие — первое резьбовое соединение от стояка отопления по направлению к отопительному прибору. Ответственность за первый вентиль несет Собственник;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения, входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры).

3.10. Управляющая организация организует обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами и иными жилищными услугами согласно перечню, приведенному в Приложении № 6 к настоящему договору. Обеспечение указанными услугами организуется путем заключения Управляющей организацией от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений.

3.11. Осуществляя управление многоквартирным домом, Управляющая организация оказывает пользователям помещений за отдельную плату по установленным расценкам услуги, работы, не вошедшие в перечни работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и управлению многоквартирным домом.

3.12. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений.

3.13. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени, в интересах и за счет денежных средств Собственников, а также в собственных интересах.

4. Обязанности сторон

4.1. Собственник жилого помещения обязан:

4.1.1. Ежемесячно, своевременно и полностью вносить плату за Услуги, указанные в настоящем договоре с момента подписания акта приема-передачи помещения от Застройщика или с момента государственной регистрации права, в случае перехода прав собственности на помещение.

До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования нежилых помещений с момента подписания акта приема-передачи помещения, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги вне зависимости от установления санитарно-технического оборудования по утвержденным тарифам.

4.1.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

4.1.3. Своевременно самостоятельно осуществлять ежемесячное снятие показаний индивидуальных приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания для расчета в Управляющую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца.

4.1.4. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения с момента подписания акта приема-передачи помещения от Застройщика или с момента государственной регистрации права, в случае перехода прав собственности на помещение.

4.1.5. Соблюдать следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленные пломбы и знаки визуального контроля на приборах учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение, а так же, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов.

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), а так же, не производить самостоятельно слив теплоносителя из системы отопления.

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке.

е) не замуровывать, не закрывать коробами, не загромождать доступы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

ж) не создавать повышенного шума или вибрации в помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 08.00 час, с перерывом с 12-00 до 14-00 час, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

з) без соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома не производить установку дверей, заграждений и прочих видов перегородок этажных и межэтажных, подвальных и прочих помещений, в том числе, предназначенных для мусорокамер, относящихся к общедомовым.

4.1.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации- арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя).

б) об отчуждении жилого помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед за три последующих месяца до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

4.1.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

4.1.8. Присутствовать на общем собрании собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.1.9. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.10. Возместить расходы Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома и отказа выполнить предписание, согласно настоящему Договору, в срок.

4.1.11. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.13. Обеспечивать оснащение помещения индивидуальными приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременность замены или поверки, а так же, сохранность и целостность визуальных знаков контроля (пломб).

4.1.14. Обеспечивать целостность, правильную эксплуатацию, сохранность систем отопления в помещении, проложенных в стяжке пола помещения. Собственник помещения несет ответственность за последствия, возникшие в результате повреждения систем отопления в помещении. Схема прокладки систем отопления в стяжке пола помещения передана каждому собственнику (долющику) при подписании акта приема-передачи помещения.

4.2. Управляющая организация обязана:

4.2.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора в интересах Собственника, от его имени, и за счет его денежных средств, а также в собственных интересах.

4.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемыми в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.

4.2.3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, устранить все выявленные недостатки.

4.2.4. Предоставлять следующие коммунальные услуги:

- а) холодное и горячее водоснабжение,
- б) водоотведение,
- в) электроснабжение,
- г) отопление (теплоснабжение),
- д) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Обеспечение указанными Услугами организовать путем заключения Управляющей организацией от собственного имени, по поручению и за счет Собственника, договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором, поставляющими коммунальные ресурсы.

4.2.5. Предоставлять иные Услуги.

4.2.6. Принимать плату за поставленные ресурсы, оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, от Собственника и иных лиц, являющихся пользователями помещений, в установленные сроки.

4.2.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями, принадлежащих Собственнику помещений, в установленные сроки.

4.2.8. Вести лицевой счет.

4.2.9. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

4.2.10. Вести Реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую (налоговую) отчетность по управлению многоквартирным домом.

4.2.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном

ОГРН
иде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, за исключением случаев когда Ресурсоснабжающая организация не временно уведомила Управляющую компанию и случаев аварийного отключения, в таких случаях информирование собственников осуществляется по факту.

оставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, в обязательном порядке, и, при необходимости, дополнительно размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а так же, по желанию Собственника, направлять по электронному адресу почты, платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 4.2.13. Осуществлять приемку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта осмотра и фиксации в нем начальных показаний приборов, сведений о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета, а также установленным срокам проведения очередной поверки.
- 4.2.14. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления актов фиксации нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 4.2.15. Представлять законные интересы Собственника, в том числе, в отношениях с третьими лицами.
- 4.2.16. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома, придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.
- 4.2.17. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.
- 4.2.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем вывешивания информации на информационных стендах на первых этажах подъездов в Многоквартирном доме, на сайте управляющей организации, расположенному по адресу <http://inpros72.ru/>, и на информационном стенде в офисе управляющей организации.
- 4.2.19. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую (налоговую), статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора, в пределах установленных законодательством сроков хранения.
- 4.2.20. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу <http://inpros72.ru/>, и на информационном стенде в офисе управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.
- 4.2.21. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, путем вывешивания соответствующего объявления на досках объявлений 1-го этажа каждого из подъездов Многоквартирного дома.

5. Права сторон

5.1. Собственник жилого помещения имеет право:

- 5.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
- 5.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 5.1.3. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация имеет право:

- 5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 5.2.3. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 5.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).
- 5.2.5. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору
- 5.2.6. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 5.2.7. Начислять Собственнику пени в размере и порядке, установленном законодательством Российской Федерации и действующем на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 5.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
- 5.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.

- 5.2.10. С согласия Собственника привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственником.
- 5.2.11. С согласия Собственника распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели.
- 5.2.12. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование.
- 5.2.13. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.
- 5.2.14. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника.
- 5.2.15. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
- 5.2.16. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 5.2.17. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.
- 5.2.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.19. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки и порядке, в том числе:
- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
 - проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома. Ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги (произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, канализации, электроэнергии, теплоснабжения, сигнала кабельного телевидения, домофона), предварительно уведомив об этом Собственника, в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, до момента погашения образовавшейся задолженности.

6.Порядок определения цены Договора, размера платы за коммунальные услуги, услуг по содержанию и ремонту помещений. Порядок внесения платы

- 6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных ресурсов для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, а так же иные жилищные услуги, оказанные по настоящему Договору, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «Плата за Услуги»).
- 6.2. Расчетный период для оплаты Услуг устанавливается равным полному календарному месяцу, с 1-го по последнее число.
- 6.3. Плата за Услуги вносится ежемесячно, до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов предоставляемых Собственнику не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим.
- 6.4. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
- 6.5. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.
- 6.6. Оплату Услуг можно осуществить как наличными денежными средствами, через кассу Управляющей организации, так и безналичным способом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в платежном документе.
- 6.7. Платежный документ для оплаты Услуг доставляется Собственнику следующим из способов:
- 6.7.1. через почтовый ящик помещения, расположенный в соответствующем подъезде дома;
- 6.7.2. электронно, на указанный в настоящем договоре адрес электронной почты Собственника.
- 6.8. Оплата Собственником Услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, на момент заключения настоящего договора и определяется на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год и устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается Управляющей организацией в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления.

2) Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для Собственника, установленным в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Перечень жилищно-коммунальных услуг, оказание которых обеспечивается Управляющей организацией, и порядок определения размера платы за жилищно-коммунальные услуги указан в Приложении № 6 к настоящему договору.

В случае изменения цен и тарифов, установленных компетентными государственными органами и организациями, органами местного самоуправления, а также в случае изменения порядка расчета жилищно - коммунальных услуг в связи с изменением действующего законодательства, стоимость таких услуг изменяется в соответствии с действующим законодательством, при этом проведение собрания собственников многоквартирного жилого дома не требуется.

Стороны договорились, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику, на момент заключения настоящего договора составляет **21,98 руб./м2**. Тариф на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома действует с даты, являющейся датой начала выставления Платы за Услуги, согласно действующему законодательству Российской Федерации до момента внесения изменений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Размер платы может быть изменен Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо правовых актов компетентных государственных органов или органов местного самоуправления.

- 6.10. Размер платы за такие коммунальные услуги как: водоснабжения (холодного и горячего), водоотведение, тепловая энергия (отопление), энергоснабжение - определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных по показаниям приборов учета.

В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, либо истечения срока его эксплуатации или его отсутствия, а так же, в случае непредставления Собственником (потребителем), на котором лежит обязанность по передаче Управляющей организации показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, равно как и при отказе в допуске к прибору учета для осуществления его периодического осмотра, расчет плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику (потребителю) в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг.

- 6.11. **Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

- 6.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчет.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

- 6.13. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно.

7. Ответственность сторон

- 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины, доказанной в судебном порядке.
- 7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое (нежилое) помещение и Услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном законодательством Российской Федерации РФ и действующем на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 7.4. В случае самовольной установки Собственником дверей, заграждений и прочих видов перегородок этажных и межэтажных, подвальных и прочих помещений, относящихся к общедомовым, Собственник обязан возместить затраты по демонтажу, вывозу и утилизации данных ограждений.

8. Порядок разрешения споров

- 8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. Претензионный досудебный порядок для рассмотрения споров обязателен.
- 8.2. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются в период времени от десяти до тридцати дней в зависимости от существа претензии.
- 8.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

- 9.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Управляющая организация обязана предоставлять Собственникам информацию о действующих тарифах на коммунальные платежи.
- 9.3. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, Управляющая организация обязана предоставить Отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом в порядке и объеме, установленным действующим российским законодательством. Форма Отчета об исполнении Договора, устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей организацией.

10. Порядок изменения и расторжения договора

- 10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по причине отчуждения ранее находящегося в собственности помещения и в иных случаях, предусмотренных законодательством.
- 10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 10.3. В случае расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон, Договор считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.
- 10.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственником по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организации работ и услуг.

- 10.5. В случае если платежи Собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с Собственника соответствующие расходы.

11. Срок действия договора и прочие условия договора

- 11.1. Настоящий Договор заключен сроком на **5 (пять) лет** и вступает в силу с момента подписания сторонами. В случае если, за тридцать дней до истечения срока действия настоящего Договора Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не примет решение о расторжении Договора управления в связи с истечением срока его действия не уведомит об этом Управляющую организацию в указанный срок, настоящий Договор будет считаться пролонгированным на следующий календарный год. Количество пролонгаций является неограниченным.
- 11.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.
- 11.3. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных, их накопление и хранение, в целях исполнения Договора согласно ФЗ № 152 от 27.07.2006г. «О персональных данных».
- 11.4. Приложения к настоящему договору:
- Приложение № 1 - Список Собственников помещений в многоквартирном доме, выступающих одной стороной договора..
- Приложение № 2 - Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
- Приложение № 4 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 5 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
- Приложение № 6 - Перечень коммунальных услуг и иных жилых услуг, оказание которых обеспечивается Управляющей организацией и порядок определения размера платы за коммунальные услуги.
- Приложение № 7 - Тарифы на управление многоквартирным домом, содержание, обслуживание и ремонт общедомового имущества и прочие жилищные услуги.

Реквизиты сторон:

Собственники:

Сведения о Собственниках и их подписи представлены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Управляющая организация:

ООО «ИНПРОС»

ИНН 7204199108 КПП 720301001

ОГРН 1137232067610 от 24.12.2013г.

Юридический адрес:

625051, РФ, г. Тюмень, ул. Пермякова дом 43А, каб.302

Фактический адрес:

г. Тюмень, ул. Мельникайте д.144 оф.6

Почтовый адрес: 625051, РФ, Тюмень 51, а/я 5780

Р/с 40702810167100047082 в Западно-Сибирском банке ОАО Сбербанк России г. Тюмень

К/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Адрес электронной почты: Inpros72@yandex.ru

Адрес сайта: WWW.INPROS72.RU

Телефон: +7 (3452) 688-324



Михайлова Ю.С.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	г. Тюмень, ул. Энергостроителей, д. 6 корпус 1
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	индивидуальная
4.	Год постройки	2019 г
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6.	Степень фактического износа	0%
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	18, в т.ч. подвал, технический этажи
9.	Наличие подвала	Имеется
10.	Наличие цокольного этажа	Отсутствует
11.	Наличие мансарды	Отсутствует
12.	Наличие мезонина	Отсутствует
13.	Количество квартир	295
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3
15.	Строительный объем	86 892,0 куб. м.
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	21 213,0 кв. м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир без балконов)	14 991,1 кв. м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	302,8 кв. м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	4 357,0 кв. м.
	д) лоджии и балконы в жилых помещениях	1 562,1 кв.м.
17.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	-
18.	Уборочная площадь общих коридоров	-
19.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	6 683,0 кв. м.
20.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	72:23:0432002:237

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	Монолитная ж/б плита на свайном основании	Износ отсутствует
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	Износ отсутствует
3.	Перегородки	Кирпич	Износ отсутствует
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные плиты	Износ отсутствует
5.	Крыша	Плоская рулонная (мягкая)	Износ отсутствует
6.	Полы	Цементная стяжка	Износ отсутствует
7.	Проемы окна двери (другое)	Окна – ПВХ, двери – металлич.	Износ отсутствует
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Черновая с установкой ПУ	Износ отсутствует
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	Лифты Без мусоропровода	Износ отсутствует
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение отопление	Износ отсутствует
11.	Крыльца	Входная группа с пандусом	Износ отсутствует
12.	Другое	-	

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Наименование услуг (работ) по управлению многоквартирным домом	Периодичность выполнения
прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	ежедневно, кроме выходных дней
сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;	ежедневно, кроме выходных дней
организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:	
подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме; уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме принятых на собрании	по мере необходимости
организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным на предстоящий год, в том числе:	
определение способа оказания услуг и выполнения работ;	постоянно
подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;	постоянно
выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости
заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости
заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;	по мере необходимости
заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);	по мере необходимости
заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;	по мере необходимости
осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;	постоянно
ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости
взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	по мере необходимости
организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	
начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;	ежемесячно
оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;	ежемесячно
организация сбора денежных средств, поступающих от собственников помещений, нанимателей, и пользователей;	ежедневно
ведение лицевого счета потребителей (в том числе, накопление и хранение данных)	ежедневно, кроме выходных дней

оформление и выдача справок по задолженности, начислению субсидий и прочих.	ежедневно
осуществление управляющими организациями расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;	ежемесячно
ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;	по мере необходимости
обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	
предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены законодательством РФ.	в соответствии с законодательством
раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;	в соответствии с законодательством
размещение информации на порталах ГИС ЖКХ и прочих государственных электронных порталах	в соответствии с законодательством
прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	постоянно
Диспетчеризация (аварийно-диспетчерская служба)	ежедневно, круглосуточно
Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов;	по мере необходимости, в соответствии с законодательством РФ
Проведение разъяснительной работы по энергосбережению в МКД	по мере необходимости, в соответствии с законодательством РФ
Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;	постоянно
Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги и прочих изменениях;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Выдача Собственникам справок в пределах своих полномочий;	постоянно
Осуществление регистрационного учета граждан	постоянно
Информационная работа с собственниками.	постоянно
Проведение осмотров общего имущества, составление актов, дефектных ведомостей	ежедневно, кроме выходных дней
Снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, обработка, накопление и хранение данных;	ежемесячно
Анализ финансово-хозяйственной деятельности по МКД	ежемесячно,
Организация эксплуатации многоквартирного дома	ежедневно, кроме выходных дней
Взаимодействие со сторонними организациями по допуску в помещения МКД для целей оказания дополнительных услуг собственникам (подключение услуг связи, интернет, телевидение)	по мере необходимости
Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	ежедневно, кроме выходных дней. Отчетности-в соответствии с законодательством РФ
Услуги расчетно-кассового обслуживания	ежедневно, кроме выходных дней
Проведение перерасчетов, связанных с оказанием услуг по содержанию и ремонту общего имущества	по мере необходимости
Обеспечение учета поступления средств по платежам и оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами	ежедневно, кроме выходных дней
Работа с собственниками нежилых помещений в части соблюдения решений, принятых на общих собраниях собственников;	ежедневно, кроме выходных дней
Контроль за правильностью учета потребляемых ресурсов собственниками помещений.	ежедневно, кроме выходных дней
Ведение журналов	ежедневно, кроме выходных дней

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг
по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Общие положения по выполнению работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию общего имущества Многоквартирного дома:

1. Все работы и услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома выполняются с указанной ниже периодичность. При возникновении необходимости, такие работы и услуги выполняются чаще.
2. В случае выявления повреждений и нарушений, выполняются следующие действия:
-составление и разработка плана восстановительных работ - по мере необходимости;
-проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом - по мере необходимости.
3. В случае выявления повреждений и нарушений, требующих выполнения текущего ремонта, в объеме, не предусмотренном настоящим Договором, такие повреждения и нарушения устраняются после принятия решения об утверждении плана восстановительных работ, а также, суммы затрат на их восстановление, на общем собрании собственников многоквартирного дома.
4. В случае выявления повреждений и нарушений, требующих капитального ремонта, такой ремонт проводится за счет Собственников многоквартирного дома на основании решения общего собрания. Капитальный ремонт проводится в порядке, в объеме и в сроки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей ниже 3 этажа.	Ежедневно и чаще-по мере необходимости
2	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3 – го этажа.	1 раз в неделю и чаще-по мере необходимости
3	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц и чаще-по мере необходимости
4	Влажная уборка пола кабины лифта.	Ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	2 раза в месяц и чаще-по мере необходимости
6	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка.	Ежедневно
7	Очистка стен при входе в подъезд от объявлений, рекламных листов и прочего мусора	Ежедневно
8	Влажная протирка дверей, шкафов для электросчетчиков, шкафов пожарных, слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, обметание пыли с потолков.	1 раз в 6 месяцев
10	Сухая уборка подоконников на лестничных клетках.	1 раз в год и чаще-по мере необходимости
11	Влажная протирка подоконников на лестничных клетках.	1 раз в год и чаще-по мере необходимости
12	Мытье окон.	1 раза в год и чаще-по мере необходимости
13	Проведение дератизации и дезинсекции в местах общего пользования.	1 раза в год и чаще-по мере необходимости

3. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):

3.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевывавшего снега толщиной слоя свыше 5 см.	через 2 часа во время снегопада,
3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения.	1 раз в сутки, и чаще- по мере необходимости
4	Сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов.	3 раза в сутки,
5	Очистка от мусора урн.	1 раз в день
6	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда
7	Посыпка территории противогололедными материалами.	1 раза в сутки во время гололеда
8	Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	1 раз в сутки

	многоквартирного дома.	
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки

3.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	ежедневно
2	Подметание и уборка придомовой территории с сильными осадками.	1 раз в двое суток
3	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	очистка и уборка: ежедневно, промывка: 1 раза в месяц
4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
5	Уборка и выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см).	уборка: 1 раз в 2 суток; выкашивание: по мере необходимости
6	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
7	Побелка бордюров.	1 раза в год
8	Побелка деревьев.	1 раза в год
9	Высадка цветов, посадка газона	1 раз в год в весенний период
10	Замена и/или досыпка песка на детской площадке и в песочницах	по мере необходимости

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления мусора
2	Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	Осуществляет региональный оператор ежедневно

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	круглосуточно
2	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	круглосуточно
3	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ежемесячно
4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, страхование.	ежегодно

6. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (только аварийных).	круглосуточно

7. Работы, выполняемые в целях содержания крыш многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Очистка кровли от скопления мусора, наледи.	по мере необходимости
7	Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	по мере необходимости
9	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
10	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в	по мере необходимости

	технических помещениях металлических деталей.	
11	Разработка плана восстановительных работ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.	по мере необходимости

8. Работы, выполняемые в целях содержания лестниц многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Проверка состояния штукатурного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Частичное восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	по мере необходимости

9. Работы, выполняемые в целях содержания фасадов многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах переходных, лоджиях переходных и козырьках.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
6	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр) по мере необходимости
7	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	по мере необходимости

10. Работы, выполняемые в целях содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение проведения аварийного обслуживания систем вентиляции и дымоудаления	круглосуточно
2	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	в соответствии с техническим регламентом
3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	в соответствии с техническим регламентом
6	Контроль антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	по мере необходимости

11. Работы, выполняемые в целях содержания индивидуальных тепловых нагрузок и водоподкачек многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	1 раз в день, кроме выходных; Аварийно-диспетчерский контроль - круглосуточно
2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	1 раз в день, кроме выходных; Аварийно-диспетчерский контроля - круглосуточно
3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и	1 раз в год (при подготов-

	водоподкачек.	кв к ОЗП)
4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год и по мере необходимости

12. Работы, выполняемые в целях содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах).	1 раз в день, кроме выходных; Аварийно-диспетчерский контроль – круглосуточно
2	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в день, кроме выходных; Аварийно-диспетчерский контроль – круглосуточно
3	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости
4	Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	1 раз в день, кроме выходных; Аварийно-диспетчерский контроль – круглосуточно
5	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости
6	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год и по мере необходимости

13. Работы, выполняемые в целях содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание системы теплоснабжения, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах)	1 раз в день, кроме выходных; Аварийно-диспетчерский контроль – круглосуточно
2	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год (при подготовке к ОЗП)
3	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год (при подготовке к ОЗП)

14. Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций (в том числе, отмостка) с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Восстановлению эксплуатационных свойств конструкций в соответствии с планом мероприятий по устранению причин нарушения.	по мере необходимости
3	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента при выявлении нарушений.	по мере необходимости

15. Работы, выполняемые в целях содержания подвала многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений (при выявлении нарушений).	по мере необходимости
3	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примысков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	по мере необходимости
5	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр) и по мере необходимости
6	Устранение неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных	по мере необходимости

	устройств на них.	
--	-------------------	--

16. Работы, выполняемые в целях содержания стен многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

17. Работы, выполняемые в целях содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома в местах общего пользования:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

18. Работы, выполняемые в целях содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

19. Работы, выполняемые в целях содержания перегородок многоквартирного дома в местах общего пользования:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

20. Работы, выполняемые в целях содержания внутренней отделки многоквартирного дома в местах общего пользования:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

21. Работы, выполняемые в целях содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

22. Работы, выполняемые в целях содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр) 1 раз в неделю-обход
2	При выявлении нарушений в отопительный период.	незамедлительный ремонт

23. Работы, выполняемые в целях содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в три года
2	Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	в соответствии с техническим регламентом
3	Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	в соответствии с техническим регламентом

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Осмотры состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Обеспечение работоспособного состояния аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	в соответствии с техническим регламентом

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады. Герметизация стыков, устранение последствий выветривания раствора, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия. Заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, ремонт.
6. Лестницы, балконы переходные, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.
7. Полы. Восстановление отдельных участков.
8. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в-подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, за исключением внутриквартирных устройств и приборов. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) узлов учета и их отдельных элементов.
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) узлов учета и их отдельных элементов.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электрооборудования здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) узлов учета и их отдельных элементов.
12. Вентиляция. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. Специальные общедомовые технические устройства. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
14. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.
15. Отмостка. Частичный ремонт разрушенных участков.

Перечень коммунальных услуг и иных жилых услуг, оказание которых обеспечивается Управляющей организацией, и порядок определения размера платы за коммунальные услуги

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих услуг:
 - 1.1. Холодное водоснабжение (индивидуальное потребление и коммунальные ресурсы на общедомовые нужды);
 - 1.2. Горячее водоснабжение (тепловая энергия) (индивидуальное потребление и коммунальные ресурсы на общедомовые нужды);
 - 1.3. Водоотведение и канализация (индивидуальное потребление и коммунальные ресурсы на общедомовые нужды);
 - 1.4. Электроснабжение (индивидуальное потребление и коммунальные ресурсы на общедомовые нужды);
 - 1.5. Отопление (теплоснабжение) (индивидуальное потребление и общедомовые нужды);
 - 1.6. Обращение с ТКО (бытовой мусор).
 2. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление иных жилых услуг, а именно:
 - 2.1. Домофонная связь;
 - 2.2. Услуги по содержанию лифтового хозяйства и тех. освидетельствованию лифтов;
 - 2.3. Вывоз крупногабаритного, строительного мусора (КГМ);
 - 2.4. Утилизация ртутьсодержащих ламп;
 - 2.5. Механизированная уборка территории от снега и вывоз снега;
 - 2.6. Техническое обслуживание автоматизация ТУ (тепловых учетов);
 - 2.7. Прочие услуги, входящие в перечень выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома;
 - 2.8. Прочие дополнительные платные услуги.
- Услуги подлежат оплате в следующем порядке:**
3. Услуги по водоснабжению (холодному и горячему), и электроснабжению:
 - 3.1. Оплачиваются собственником по действующим тарифам, установленным органами государственной власти или местного самоуправления, исходя из показаний индивидуального (квартирного) счетчика.
 - 3.2. Размер платы за указанные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг.
 - 3.2.1. Для индивидуального потребления - на основании показаний индивидуальных приборов учета.
 - 3.2.2. Для общедомовых нужд - на основании показаний общедомовых приборов учета, в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативов на коммунальные ресурсы на общедомовые нужды.
 - 3.2.3. При отсутствии данных о фактическом количестве проживающих, норматив потребления рассчитывается на количество собственников помещения.
 4. Услуги по водоотведению и канализации:
 - 4.1. Оплачиваются собственником по действующим тарифам, установленным органами государственной власти или местного самоуправления.
 - 4.2. Размер платы за указанные услуги определяется путём суммирования объемов потребления горячего и холодного водоснабжения расчетный период.
 - 4.3. Для общедомовых нужд - на основании показаний общедомовых приборов учета, в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативов на коммунальные ресурсы на общедомовые нужды.
 5. Услуги по отоплению (теплоснабжению):
 - 5.1. Оплачиваются Собственником по действующим тарифам, установленным органами государственной власти или местного самоуправления, определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг, общей площади конкретного помещения, путем пропорционального распределения объемов по общедомовым приборам учета за расчетный период.
 - 5.2. Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами оплачивается собственником по действующим тарифам, установленным органами государственной власти или местного управления.
 6. Услуги по содержанию лифтового хозяйства (лифт) оплачиваются собственником по утвержденным на общем собрании тарифам, пропорционально общей площади конкретного помещения.
 7. Услуги по содержанию и обслуживанию коллективного домофона оплачиваются собственником в фиксированном размере, исходя из стоимости по договору с обслуживающей (подрядной) организацией, с жилого помещения.
 8. Услуги по механизированной уборке и вывозу снега, оплачиваются собственником в фиксированном размере, исходя из стоимости по договору с обслуживающей (подрядной) организацией, с помещения или в тарифе, определенном, согласно решения общего собрания собственников помещений, пропорционально общей площади конкретного помещения.
 9. Начальные показания приборов учета электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, отопления, для целей начала расчетов за потребленные ресурсы принимаются по Актам допуска приборов учета электрической энергии, горячей и холодной воды, приборов учета тепловой энергии, у потребителя, либо по Актам учета, переданного собственнику застройщиком по акту приема-передачи помещения.

**Тарифы на управление многоквартирным домом,
содержание, обслуживание и ремонт общедомового имущества и прочие жилищные услуги**

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Стоимость работ, услуг (без НДС), руб.
1	Тариф на содержание и ремонт общего имущества (в том числе):	Руб./кв. м	21,98
1.1	Текущий ремонт общего имущества	Руб. /кв. м	2,31
1.2	Содержание и техническое обслуживание общего имущества	Руб. /кв. м	8,53
1.3	Управление многоквартирным домом	Руб. /кв. м	4,86
1.4	Техническое освидетельствование и техническое обслуживание лифтового оборудования	Руб./кв. м	4,96
1.5	Автоматическая система дымоудаления и пожаротушения	Руб. /кв. м	1,02
1.6	Механизированная уборка снега с придомовой территории	Руб./кв. м	0,30
2	Техобслуживание домофона без переговорного устройства	Руб./квартира	20,0
3	Техобслуживание домофона с переговорным устройством	Руб./квартира	40,0
4	Техобслуживание домофона с видеопереговорным устройством	Руб./квартира	50,0
5	Вывоз крупногабаритного мусора (на период до 30.06.2020 г.)	Руб./кв. м	0,70
6	Коммунальный ресурс для содержания общедомового имущества или ОДН (вода, тепло, электрическая энергия, водоотведение)	Руб./кв. м.	Разница между показаниями общедомового прибора учета и сумм показаний индивидуальных приборов учета и нормативов потребления коммунальных услуг (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).

Реквизиты сторон:

Сведения о Собственниках и их подписи представлены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Управляющая организация: ООО «Инпрос»



/Михайлова Ю.С.