

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград

"01" июня 2017 г.

Собственники жилых и нежилых помещений (согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору) в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград, ул. **Виктора Гакуна, д. 5**, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК Зеленоградск», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Трофимовой Елены Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор утверждён и заключен по инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. **Виктора Гакуна, д. 5** (далее - «Многоквартирный дом»), приведённого в Протоколе от «01» июня 2017 г., на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений (далее – «помещения») в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.
- 1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Калининградской области.
- 1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.6, 3.2.6.
- 1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
- 1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.
- 1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию общего имущества дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.
- 1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.
- 1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.
- 1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги: холодное водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение.
- 1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.
- 1.13. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

- опубликования на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- размещения на информационных стендах(стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления Собственникам информации на основании запросов, поданных в письменном виде.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.
- 3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе в судебном порядке.
- 3.2.3. Подготавливать к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании предлагаемой Собственникам расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.
- 3.2.4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.
- 3.2.6. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках в каждом подъезде МКД.
- 3.2.7. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия Договора предоставить Собственникам помещений в доме предложения по изменению работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к Договору, **необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (выявленных при проведении периодических осмотров МКД)**, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по Договору. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за работы и услуги по договору.
- 3.2.8. В случае если общее собрание собственников помещений в МКД в указанный срок не проводилось или не приняло решение по изменению перечня работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к Договору **необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (выявленных при проведении периодических осмотров МКД)** и об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая компания, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, вправе начислять плату по Договору, исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме. При этом, Приложение № 3 к Договору считается измененным в соответствии с предложениями Управляющей организации на отчетный период.
- 3.2.9. Произвести индексацию платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке при:
 - изменение установленного размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
 - изменение налогового законодательства;
 - изменение стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не менее 10%;
 - с учетом изменения уровня инфляции.
- 3.2.10. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.
- 3.2.11. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.12. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 3.2.13. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 3.2.14. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то вы-

полнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также и **иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников**, принятых в соответствии с законодательством РФ, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить ремонт или реконструкцию инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях собственника;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- 3) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без информирования Управляющей организации;
- 4) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования Многоквартирного дома;
- 5) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 6) не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- 7) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 19.00 час. до 8.00 час.), на основании Закона Калининградской области от 23.10.2014 № 353;

3.3.4. Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставлять Управляющей организации сведения:

- 1) о смене Собственника (документы, подтверждающие право собственности);
- 2) о заключенных договорах найма (аренды), **по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);**
- 3) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
- 4) обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся в Собственности физических/юридических лиц.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностях, повреждениях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все необходимые меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.7. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома нормативно установленным требованиям энергетической эффективности. С этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.3.8. Своевременно рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников.

3.3.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

3.3.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

- 3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в **аварийно-диспетчерскую службу (тел. 8 905 240 70 04) или офис управляющей компании (тел. (4012) 98 80 35; 8 905 240 70 87).**

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заво-

дом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:

- 1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме,
- 2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору,
- 3) подписывать акты выполненных работ по текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы,
- 4) привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

3.4.5. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.4.6. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.

3.4.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

3.4.8. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных) специалисту управляющей компании (лично или по телефону), по электронной почте или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в до 20 числа текущего месяца.

4. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме

4.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация по итогам проведенных осмотров Многоквартирного дома обязана:

- 1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;
- 2) составить и представить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме;
- 3) организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;

4.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по результатам общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома на основании составленного акта, Управляющая организация обязуется:

- 1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объемов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности,
- 2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расцененной описи данных работ,
- 3) после принятия общим собранием Собственников (согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей организации и (или) силами подрядных организаций на договорной основе,
- 4) организовать приёмку выполненных работ с участием в составе приёмочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:

- 1) плату услуги по управлению Многоквартирным домом;
- 2) плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

- 3) плату за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту и аварийному обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- 4) плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома;
- 5) плату за электрическую энергию в размере превышения объема электрической энергии, предоставленной на содержание общего имущества, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в МКД, распределяемой между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения;
- 6) пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки с 31 дня, следующего за днем возникновения обязательства по оплате по 90 день, до дня фактической оплаты. Начиная с 91 дня и далее, размер пени увеличивается до 1/130 ставки рефинансирования. Пенни начисляются Собственникам помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг;
- 7) затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг;
- 8) плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- 9) затраты на поощрение совета МКД, которые ежемесячно распределяются между Собственниками и предъявляются им к оплате в структуре ежемесячного платежа,
- п. 8) и 9) включается в состав платы исключительно при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора.**
- 5.3. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается из расчета за 1 месяц на 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (Приложение №6).
- 5.4. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по плановому текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.
- 5.5. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.
- 5.6. Размер платы на работы и услуги привлекаемых Управляющей организацией – исполнителей (на основании п.п.3.1.1 настоящего Договора), устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей, техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТКО, техническое обслуживание и ремонт систем ограничения доступа, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома), изменяются по факту их изменения в договоре, заключенном между данными специализированными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год.
- 5.7. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание общего имущества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 5.8. Плату за содержание общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем оплаты поступающих счетов-квитанций на счёт организации, специализирующейся на расчётно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчётным.
- 5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 №354 исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в городе Калининграде. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Службой по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области.
- 5.10. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунального ресурса электрической энергии, предоставленной на содержание общего имущества, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 5.11. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией.
- 5.12. Собственники помещений не вправе требовать изменения 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.
- 5.13. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.
- 5.14. По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение;
- 5.15. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают из объявлений на информационных досках, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного жилого дома.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора его Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.
- 6.4. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба указанному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решениями общих собраний Собственников.
- 6.5. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.
- 6.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 6.7. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.
- 6.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.
- 6.9. Управляющая организация не несёт ответственности при возникновении неисправности инженерного оборудования или выявленных иных строительных дефектов в период гарантийного срока эксплуатации МКД. При обнаружении таких дефектов Управляющая организация уведомляет Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «МПК-Калининград», в течение 3 дней с момента обнаружения дефекта.
- 6.10. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

7. Осуществление контроля за выполнением

Управляющей организацией её обязательств по договору управления

- 7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- 1) участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - 2) участия в приемке всех видов выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
 - 3) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - 4) получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ в установленный законом срок;
 - 5) получения от Управляющей организации отчёта о выполнении настоящего Договора за каждый истекший год в установленный Договором срок;
 - 6) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных нарушений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - 7) получения от Управляющей организации информации об исполнении настоящего Договора в порядке и на условиях Стандарта раскрытия информации;
 - 8) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников в соответствии с утвержденным «Положением о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания с указанием даты, времени и места.
- 7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется Советом Многоквартирного дома.
- 7.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему иму-

шеству Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из Сторон Договора составляются соответствующие акты.

7.4. Акты нарушения качества услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти услуги пропорционально количеству дней нарушения.

7.5. Отсутствие решения Собственников помещений о принятии письменного отчета Управляющей организации в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента его предоставления является его акцептом.

8. Заключение договора, срок действия договора, порядок изменения и расторжения настоящего Договора

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему заключен и вступает в силу с «01» июня 201 7 г. и действует до «31» декабря 2018 года.

8.2. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за два месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем принятия соответствующего решения Общим собранием Собственников, и оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписываемого Сторонами.

8.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

1) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников, в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов. В этом случае Собственники обязаны предупредить Управляющую организацию не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников, на котором принято данное решение, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств;

2) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны настоящего Договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 1 расчетный период (расчетный месяц).

8.4. Настоящий договор прекращает своё действие:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке, с момента вступления в законную силу решения суда;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его пролевать. Данное уведомление со стороны собственников должно быть утверждено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.6. Окончание срока действия или досрочное расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения. Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный ими счет.

9. Прочие условия

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных досках в входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.4. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10. Приложения

Приложение №1 Подписной лист.

Приложение №2 Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору.

Приложение №3 Перечень услуг и работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения).

Приложение №4 Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

Приложение №5 Предельные сроки устранения аварий и неисправностей при выполнении аварийного обслуживания и внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №6 Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме с расшифровкой его структуры.

Приложение №7 Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации.

11. Подписи и реквизиты сторон

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «УК Зеленоградск»

РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области,
ул. Московская, д.66, оф.21.

ОГРН 1103926015566

ИНН 3917509394, КПП 391801001

Р/с 407 028 104 201 900 001 51

В Калининградском ОСБ № 8626

г. Калининград

К/с 301 018 101 000 000 006 34

БИК 0425748634

Директор

Е.В. Трофимова



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г. Калининград, Калининградская область, ул. Виктора Гакуна, д. 5

1. В состав общего имущества входят:

1.1. Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая помещение в которых расположено оборудование водоподъемной установки). Площадь общего имущества в многоквартирном доме **ул. Виктора Гакуна, д. 5 - 3974,9 кв.м.**

1.2. Крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

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

1.4. 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), в том числе:

- **внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, газоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;
- **внутридомовая инженерная система водоотведения дождевых и хозяйственно-бытовых стоков**, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений с трубами отведения сточных вод хозяйственно-бытовой канализации от санитарно-технических приборов (мойка, раковина, унитаз биде, ванная душевая кабина и пр.), предназначенными для обслуживания одного жилого или не жилого помещения;
- **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы системы электроснабжения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

1.5 **Земельный участок**, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства, включая детские и спортивные площадки (при наличии), приборов наружного освещения придомовой территории, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2. **Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения (дождевых и хозяйственно-бытовых стоков)**, входящих в состав общего имущества, 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 - ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

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

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «УК Зеленоградск»

РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области,
ул. Московская, д.66, оф.21.

ОГРН 1103926015566

ИНН 3917509394, КПП 391801001

Р/с 407 028 104 201 900 001 51

В Калининградском ОСБ № 8626

г. Калининград

К/с 301 018 101 000 000 006 34

БИК 042 748 634

Директор

Е.В. Трофимова

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ (ВЫПОЛНЕНИЯ)**

Услуги и работы	Периодичность, сроки
I. Работы по содержанию несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1. Работы по содержанию фундамента:	
1.1. Проверка (визуальная) соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	При проведении осмотров – 2 раза в год
1.2. Устранение выявленных нарушений параметров вертикальной планировки территории вокруг здания путём выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество).	В случае выявления нарушений. В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.3. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали конструкций фундамента.	При проведении осмотров – 2 раза в год
1.4. Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование конструкций фундамента (при проведении технического обследования в составе работ по капитальному ремонту фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ), с выдачей технического заключения с выводами и предложениями о необходимости капитального ремонта и объемах работ)	При выявлении дефектов. В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.5. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента; - подготовка предложений о выполнении работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту конструкций фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ, с оформлением по его итогам технического заключения с выводами и предложениями о необходимости капитального ремонта и объемах работ (далее – квалифицированное техническое обследование); доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
1.6. Выполнение мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента, в том числе: - выполнение работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение - на основании решения общего собрания Собственников - работ по капитальному ремонту конструкций фундамента лицом-исполнителем, имеющим выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ (далее – квалифицированный исполнитель).	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.7. Проверка (визуальная) состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	При проведении осмотров – 2 раза в год
1.8. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
1.9. Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода фундамента:	В сроки,

Услуги и работы	Периодичность, сроки
- при выполнении работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента на основании решения общего собрания Собственников; - при выполнении работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	установленные решением общего собрания Собственников
2. Работы по содержанию стен:	
2.1. Выявление видимых отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	При проведении осмотров – 2 раза в год
2.2. Выявление видимых 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).	При проведении осмотров – 2 раза в год
2.3. Выявление видимых повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями (в доме со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней).	При проведении осмотров – 2 раза в год
2.4. Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации, включая: - составление предложений Собственникам о необходимости проведения мероприятий по инструментальному квалифицированному техническому обследованию стен с целью восстановления проектных условий их эксплуатации при выполнении работ по капитальному ремонту стен для предварительного определения их объемов и стоимости; доведение указанных предложений до сведений Собственников; - составление описи работ по плановому текущему ремонту стен для восстановления проектных условий эксплуатации; - составление предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту стен с целью восстановления проектных условий эксплуатации и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	В случае выявления повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
2.5. Выполнение мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации: - при выполнении работ по плановому текущему ремонту стен на основании решения общего собрания Собственников; - при выполнении работ по капитальному ремонту стен квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
3. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
3.1. Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров – 2 раза в год
3.2. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры (в доме с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит). Характер трещин определяется с привлечением специализированной организации согласно п.4.7.	При проведении осмотров – 2 раза в год
3.3. Проверка (визуальная) состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	При проведении осмотров – 2 раза в год
3.4. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту перекрытий и покрытий для определения их объемов и стоимости; доведение их до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
3.5. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
4. Работы по содержанию крыши:	
4.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.2. Проверка наличия молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования,	При проведении

Услуги и работы	Периодичность, сроки
расположенного на крыше.	осмотров – 2 раза в год
4.3. Выявление видимых деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.4. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.5. Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.6. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
4.7. Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	При проведении регулярных обходов
4.8. Очистка кровли от скопления снега и наледи	При необходимости
4.9. Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровли	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.10. Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровли антикоррозийными защитными красками и составами при проведении работ по плановому текущему и/или капитальному ремонту кровли на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
4.11. Проверка (визуальная) антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.12. Составление описи работ по восстановлению антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей при проведении планового текущего ремонта крыши с подготовкой предложений о необходимости выполнения соответствующих работ по плановому текущему ремонту и доведением их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
4.13. Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей, размещенных на крыше и в технических помещениях при проведении планового текущего и/или капитального ремонта	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
4.14. При выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам - устранение при выполнении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту кровли	Незамедлительно
4.15. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту крыши; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту крыши и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту крыши для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
4.16. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту крыши на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение работ по капитальному ремонту крыши квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
5. Работы по содержанию лестниц:	
5.1. Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц	При проведении осмотров – 2 раза в год
5.2. Выявление видимого наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в железобетонных лестницах.	При проведении осмотров – 2 раза в год
5.3. Выявление видимых прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы	При проведении осмотров – 2 раза в год
5.4. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту лестниц; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту лестниц и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту лестниц для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года

Услуги и работы	Периодичность, сроки
5.5. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту лестниц на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение работ по капитальному ремонту лестниц квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6. Работы по содержанию фасада:	
6.1. Выявление видимых нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	При проведении регулярных обходов
6.3. Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.4. Контроль состояния (с определением необходимости восстановления или замены при проведении плановых текущих и/или капитальных ремонтов фасада) отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.5. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.6. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту фасада; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту фасада и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту фасада для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
6.7. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту фасада на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту фасада квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
7. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
7.1. Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	При проведении осмотров – 2 раза в год
7.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок.	При проведении осмотров – 2 раза в год
7.3. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту перегородок; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту перегородок и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту перегородок для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
7.4. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перегородок на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту перегородок квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
8. Работы по содержанию внутренней отделки:	
8.1. Проверка состояния внутренней отделки.	При проведении осмотров – 2 раза в год
8.2. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений в процессе выполнения работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.	Незамедлительно
8.3. При наличии нарушения защитных свойств внутренней отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию: - составление описи работ по текущему ремонту внутренней отделки; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При наличии нарушения
8.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников

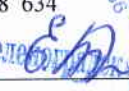
Услуги и работы	Периодичность, сроки
	собрания Собственников
9. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
9.1. Проверка видимого состояния основания и поверхностного слоя	При проведении осмотров – 2 раза в год
9.2. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту полов; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту полов и доведение их до сведения Собственников с указанием стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложения о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по замене полов в составе работ по капитальному ремонту для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
9.3. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту полов на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту полов квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
10. Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:	
10.1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования в Многоквартирном доме	При проведении регулярных обходов
10.2. Незамедлительный ремонт при выявлении нарушений оконных и дверных заполнений в отопительный период при проведении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	Незамедлительно
10.3. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений (в форме рекомендаций) о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
10.4. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений на основании решения общего собрания Собственников; - по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
11. Работы по содержанию системы вентиляции:	
11.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов данных систем при проведении периодических проверок: Осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	При проведении осмотров 3 раза в год; Не реже 1 раза в мес. в зимнее время
11.2. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение незначительных неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	При проведении осмотров – 2 раза в год
11.3. Контроль видимого состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	При проведении осмотров – 2 раза в год
11.4. Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при проведении работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников (но не реже 1 раза в 3 года)
11.5. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту системы вентиляции для определения их объемов и стоимости; доведение	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года

Услуги и работы	Периодичность, сроки
предложений до сведения Собственников.	
11.6. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту системы вентиляции квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
12. Работы по содержанию водоподкачки:	
12.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений на индивидуальном тепловом пункте	При проведении осмотров – 2 раза в год
12.2. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений системы водоподкачки	При проведении осмотров – 2 раза в год
12.3. Контроль параметров воды (давления, расхода)	Регулярно
12.4. Принятие мер по восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования в составе работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовой системы водоснабжения.	Незамедлительно
12.5. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки для определения их объемов и стоимости; доведение данных предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
12.6. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки на основании решения общего собрания Собственников - по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13. Общие работы по содержанию внутридомовых систем водоснабжения (холодного) и водоотведения:	
13.1. 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)	При проведении осмотров - ежемесячно
13.2. Контроль параметров воды (давления, расхода).	Регулярно
13.3. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения, герметичности системы водоснабжения при выполнении работ по аварийному обслуживанию и выполнению работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту системы водоснабжения (холодного).	Незамедлительно
13.4. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, и т.п.)	1 раз в месяц
13.5. Составление описи работ по замене неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, и т.п.) в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного), подготовка предложений о необходимости выполнения таких работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости замены
13.6. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, и т.п.) при проведении работ по плановому текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного) на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13.7. Составление описи работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного), подготовка предложений о необходимости выполнения данных работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) в срок до 1 мая каждого текущего года
13.8. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме при выполнении работ по плановому текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного) на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13.9. Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов.	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.10. Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - при выполнении работ по аварийному обслуживанию и неплановому (непредвиденному)	Незамедлительно

Услуги и работы	Периодичность, сроки
текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного) и водоотведения	
13.11. Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.12. Составление описи работ по восстановлению исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем в составе работ по плановому текущему ремонту системы водоотведения, подготовка предложений о необходимости выполнения этих работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению исправности в срок до 1 мая текущего года
13.13. Восстановление исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем при проведении работ по плановому текущему ремонту данных систем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13.14. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	2 раза в год
13.15. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе	После выполнения ремонтных работ
13.16. Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год
13.17. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при наличии технической возможности).	При необходимости
13.18. Подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений капитального характера
13.19. Выполнение работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
14. Работы по содержанию электрооборудования:	
14.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.2. Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.3. Восстановление цепей заземления по результатам проверки	Незамедлительно
14.4. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.5. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) силовых и осветительных установок	При проведении осмотров - 1 раз в год, либо по заявке
14.6. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.7. Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.8. Наладка электрооборудования.	При проведении осмотров – 1 раз в год
15. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
15.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией	С учетом срока службы, тех. состояния и условий эксплуатации, но не реже 1 раза в 3 года
15.2. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений, выполняемых специализированной организацией	В соответствии с указаниями эксплуатационной документации изготовителей
15.3. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению, выполняемых специализированной организацией.	Незамедлительно, в аварийном порядке
16. Работы по содержанию и ремонта лифта (при наличии):	
16.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, выполняемые специализированной организацией.	Постоянно
16.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Согласно договору,

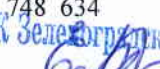
Услуги и работы	Периодичность, сроки
выполняемые специализированной организацией.	заключённому со специализированной организацией
16.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), выполняемые специализированной организацией.	Постоянно
16.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, выполняемые специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме	
17. Работы по содержанию помещений общего пользования:	
17.1. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов).	По мере необходимости
17.2. Влажная уборка во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю
17.3. Подметание лестничных маршей 1 и 2 этажа и кабины лифта	5 раз в неделю
17.4. Влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта	1 раз в неделю
17.5. Мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках	2 раза в год
17.6. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования.	По мере необходимости
18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовой территории), в холодный период года:	
18.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 2см	По мере необходимости
18.2. Сдвигание свежеснеженного снега во время снегопада	Через каждые 3 часа
18.3. Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	По мере необходимости
18.4. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
18.5. Очистка придомовой территории от наледи и льда	В кратчайшие сроки после образования
18.6. Содержание урн установленных возле подъездов (при наличии): - очистка от мусора - промывка	По мере необходимости, но не реже 6 раз в неделю; Периодически
18.7. Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю
18.8. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
19.1. Подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в сутки
19.2. Содержание урн, установленных возле подъездов (при наличии): - очистка от мусора - промывка	По мере необходимости, но не реже 6 раз в неделю; Периодически
19.3. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
19.4. Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости
19.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю
20. Работы по обеспечению вывоза твёрдых коммунальных отходов	
20.1. Вывоз твердых коммунальных отходов	По мере необходимости
21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
21.1. Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	При проведении осмотров – 1 раз в год
21.2. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем	Постоянно

Услуги и работы	Периодичность, сроки
аварийного освещения (на основе устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов) 21.3. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при наличии значительных повреждений, дефектов и неисправностей) путём: - составление описи работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения; - подготовка предложений о необходимости выполнении работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При наличии повреждений, дефектов и неисправностей
21.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
22. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
22.1. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту данных систем.	По Приложению №5 к настоящему договору

Собственники: Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.	Управляющая организация: ООО «УК Зеленоградск» РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области, ул. Московская, д.66, оф.21. ОГРН 1103926015566 ИНН 3917509394, КПП 391801001 Р/с 407 028 104 201 900 001 51 В Калининградском ОСБ № 8626 г. Калининград К/с 301 018 101 000 000 006 34 БИК 042 748 634 Директор:  Е.В. Трофимова 
---	--

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
1.	Прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).
2.	Осуществление первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение регистрационных документов, а также связанное с этим информационно-справочное обслуживание и выдача справок и отчетов, регламентированных законодательством, по требованиям граждан и запросам компетентных органов.
3.	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, заключённых по решению общего собрания Собственников, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.
4.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием Собственников, в том числе:
4.1.	Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: - работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме; - работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; - работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
4.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ (для услуг и работ по вывозу ТБО, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, техническому обслуживанию и ремонту систем ограничения доступа); - смет на выполнение работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в случае их выполнения на договорной основе подрядными организациями
4.3.	Подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.
4.4.	Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в Многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.
4.5.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.
5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
5.1.	Определение способов оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для Собственников (в том числе на конкурсной основе).
5.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с исполнителями соответствующих работ и услуг, в т.ч.: - по вывозу ТКО; - по техническому и аварийному обслуживанию лифтов; - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО ; - по аварийному обслуживанию Многоквартирного дома.
5.5.	Заключение договоров газоснабжения, энергоснабжения, теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида в порядке, предусмотренным действующем законодательством Российской Федерации.
5.6.	Заключение на основании решений общих собраний Собственников иных договоров с исполнителями работ и услуг, направленных на обеспечение безопасности и комфортности проживания в Многоквартирном доме.
5.7.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества путём составления соответствующих актов.
5.8.	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 в Многоквартирном доме, заключённых Управляющей организацией с данными исполнителями.
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
7.	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, в том числе:
7.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ.
7.2.	Организация оформления платежных документов и направления их Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме.
7.3.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренную жилищным законодательством РФ.
8.	Обеспечение проведения Собственниками контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, включая:
8.1.	Предоставление Собственникам годовых отчетов об исполнении обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
8.2.	Раскрытие информации о деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731).
8.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений, жалобы и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, ведение учета устранения указанных недостатков. Организация регулярного личного приёма Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации.
8.4.	Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
9.	Организационное обеспечение проведения общих собраний Собственников, в повестку дня которых включены вопросы по предложению Управляющей организации, включая подготовку, оформление, распечатку, доведение до сведения Собственников и хранение документов, составляемых в процессе и по итогам указанных общих собраний.

Собственники: Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.	Управляющая организация: ООО «УК Зеленоградск» РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области, ул. Московская, д.66, оф.21. ОГРН 1103926015566 ИНН 3917509394, КПП 391801001 Р/с 407 028 104 201 900 001 51 В Калининградском ОСБ № 8626 г. Калининград К/с 301 018 101 000 000 006 34 БИК 042 748 634 Директор   Е.В. Трофимова
---	--

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА
ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Неисправности, дефекты и повреждения конструктивных элементов Многоквартирного дома, внутридомовых инженерных систем, их элементов и оборудования	Предельный срок выполнения работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) внутреннего водостока	5 суток 2 суток
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ	
Течи в водопроводных кранах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	1 сутки
Устранение засора канализационной сети	Немедленно
ВНУТРИДОМОВАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих Многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО)	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание:

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

Собственники: Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.	Управляющая организация: ООО «УК Зеленоградск» РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области, ул. Московская, д.66, оф.21. ОГРН 1103926015566 ИНН 3917509394, КПП 391801001 Р/с 407 028 104 201 900 001 51 В Калининградском ОСБ № 8626 г. Калининград К/с 301 018 101 000 000 006 34 БИК 042 748 634 Директор _____ Е.В. Трофимова
--	--

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА**

№	Наименование	Периодичность	Стоимость на 1 кв м, руб.
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома		18,28
1.1.	Подготовка зданий к сезонной эксплуатации, выполнение работ по техническому обслуживанию дома: - техническое обслуживание внутридомовых систем, сетей и устройств — водоснабжения, водоотведения и канализации, электросетей; -ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств -замена лампочек в подъездах -прочистка канализационной сети (стояки и лежаки) - проверка исправности вентиляционных каналов и газоходов -текущий ремонт и устранение протечки в отдельных местах кровли до 5 % от общего объема -замена разбитых стекол окон на лестничных клетках - ремонт, окраска детских площадок и элементов благоустройства - проверка и снятие показаний коллективных приборов измерения и учета -обслуживание ВДГО - ТО системы ограничения доступа - техническое и аварийное обслуживание лифта -техническое освидетельствование лифта -страхование лифта - вывоз и размещение ТБО и КГО	по необходимости по необходимости по необходимости по необходимости 3 раза в год по необходимости по необходимости сезонно, 1 раз \ год по истечении срока 1раз в 3 года по графику работ по графику работ 1 раз в год 1 раз в год по необходимости	9,57
1.2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		0,61
1.3.	Санитарное содержание территории, в том числе: -подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки -сдвигка и подметание снега с тротуаров при отсутствии снегопада -сдвигка и подметание снега с тротуаров при снегопаде -посыпка наледи и льда песком или смесью песка с хлоридами - окос травы	5 раз в неделю 2 раза в неделю по необходимости по необходимости 7 раз в сезон	2,19
1.4.	Санитарное содержание мест общего пользования, в том числе: -влажная уборка во всех помещениях общего пользования -подметание лестничных маршей 1 и 2 этажа и кабины лифта -влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта -мытьё окон, металлических ограждений на лестничных клетках	1 раз в неделю 5 раз в неделю 1 раз в неделю 2 раза в год	1,91
1.5.	Услуги по управлению домом	постоянно	4,0
2.	Электроэнергия в целях содержания общего имущества	по действующему нормативу	
3.	Вода в целях содержания общего имущества	по действующему нормативу	
4.	Отведение сточных вод в целях содержания общего имущества	по действующему нормативу	
5.	Электроэнергия, распределяемая пропорционально размеру общей площади	по показаниям ОДПУ	
6.	Плановый текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	устанавливается решением общего собрания собственников	
Собственники: Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.		Управляющая организация: ООО «УК Зеленоградск» РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области, ул. Московская, д.66, оф.21. ОГРН 1103926015566 ИНН 3917509394, КПП 391801001 Р/с 407 028 104 201 900 001 51 В Калининградском ОСБ № 8626 г. Калининград К/с 301 018 101 000 000 006 34 БИК 042 348 634 Директор  Е.В. Трофимова	

