ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград

«01» 05 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «**ЖЭУ №13**», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице **Исполнительного директора Кислого Олега Николаевича, действующего на основании доверенности №б/н от "30" января 2016г., с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград ул. Космонавта Леонова, д.73-77а** (далее – **Многоквартирный дом**), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее **Собственники**, с другой стороны заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – **Договор**), путем составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утвержден и заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, приведенного в протоколе от «19» 04 2016г. №6/н и хранящегося по адресу: **г. Калининград, Советский проспект, дом 49.**

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются требованиями действующего законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – общее имущество Собственников), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

1.5. В течение 3-х месяцев после заключения настоящего Договора согласно требованиям п. 6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация с участием представителей Собственников проводит визуальное обследование технического состояния Многоквартирного дома, по результатам которого составляет акт обследования технического состояния Многоквартирного дома, содержащий сведения о выявленных нарушениях технического состояния (дефектах, неисправностях и повреждениях) общего имущества Собственников и необходимости выполнения восстановительных работ для их устранения, а также предупреждения появления таких нарушений.

2. Цель (предмет) Договора. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

2.2.1. оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;

2.2.2. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе сторонних организаций;

2.2.3. организовывать на основании решений общего собрания Собственников (или решений Совета Многоквартирного дома в случае наделения общим собранием Собственников его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества Собственников согласно п. 7. ч. 5. ст. 161.1 ЖК РФ) выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе сторонних организаций **восстановительных работ**, включающих в себя работы по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников (далее - работы по плановому текущему ремонту), а также, в случае необходимости, по детальному инструментальному обследованию технического состояния тех элементов данного имущества, которые требуют установления необходимости проведения и объемов капитального ремонта;

2.2.4. предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего Договора и с **Правилами заключения договоров ресурсоснабжения,** установленными правительством РФ, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей организации;

2.2.5. осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом;

2.2.6. приступить к выполнению настоящего Договора в сроки, указанные в решении общего собрания Собственников об утверждении его условий.

2.3. Перечень **услуг по управлению** Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, приводится в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по **содержанию общего имущества** в Многоквартирном доме в соответствии с **Минимальным перечнем услуг и работ,** установленным правительством РФ. Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в **Приложении № 3** к настоящему договору.

текущему ремонту могут направляться на выполнение работ по плановому текущему ремонту, в случае, если такие работы утверждены решениями общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями.

2.12. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, установленный в **Приложениях № 2** и **№ 3** к настоящему Договору может быть дополнен иными работами и услугами:

2.12.1. на основании решений общих собраний Собственников, созванных по инициативе одного или группы Собственников, при условии согласования с Управляющей организацией порядка и условий выполнения (оказания) данных работ и услуг, включая величину (тариф) платы за их выполнение (оказание);

2.12.2. на основании решений общих собраний Собственников, созванных по инициативе Управляющей организации, в том числе решений по утверждению величины (тарифа) платы за выполнение (оказание) дополнительных работ (услуг), включая работы по плановому текущему ремонту (или на основании решения Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями);

2.12.3. на основании вступающих в силу новых норм законодательства Российской Федерации без утверждения решениями общего собрания Собственников состава и стоимости данных работ (услуг).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ согласно **Стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами**, установленным Правительством РФ, в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, осуществлять надлежащее **содержание общего имущества** в Многоквартирном доме, обеспечивающее:

3.1.1.1. соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных **осмотров** и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения **восстановительных работ** и их выполнением на основании решений общего собрания Собственников;

3.1.1.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3.1.1.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в Многоквартирном доме;

3.1.1.4. соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц, проживающих в Многоквартирном доме;

3.1.1.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг** (далее – ППКУ), установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями № 2**, **№ 3** и **№ 4** к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

3.1.2.1. своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг и работ, которые Управляющей организацией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.2.2. осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении детального инструментального обследования технического состояния элементов общего имущества, требующих определения необходимости проведения работ по капитальному ремонту и их объемов, с доведением данных предложений до сведения Собственников.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в качестве исполнителя коммунальных услуг при условии и с момента заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Правилами заключения договоров ресурсоснабжения и ППКУ, утвержденными Правительством РФ, в том числе (ненужное исключить):

3.1.3.1. холодное водоснабжение;

3.1.3.2. горячее водоснабжение;

3.1.3.3. водоотведение;

3.1.3.4. отопление.

3.1.4. До момента заключения в письменной форме договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями исполнителем коммунальных услуг для Собственников являются

услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов, выставляемых Собственникам.

3.1.17. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.18. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственников и иных лиц, действующих от имени Собственников на основании полномочия, основанного на надлежаще удостоверенной доверенности, указании закона либо акте уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления, или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев ликвидации аварийных ситуаций, когда доступ в помещение Собственника должен быть обеспечен немедленно.

3.1.21. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет в письменном виде размещается в **Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства** (далее - ГИС ЖКХ) и на информационном стенде в помещениях Управляющей организации.

3.1.22. На основании заявки Собственников направлять работника Управляющей организации для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в нем, в порядке и объемах, определенных распорядительными документами Управляющей организации и действующим законодательством.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, председателю Совета Многоквартирного дома.

3.1.26. Оформить передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов по акту приема-передачи, содержащему сведения о дате и месте его составления, перечне передаваемых документов и имеющихся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче.

3.1.27. При изменении законодательства РФ и наступлении событий, указанных в п.2.6 настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней оповестить Собственников (путем размещения сообщения на информационных стендах в Многоквартирном доме с последующим повтором информации на оборотной стороне платежных документов) об изменении и дополнении перечня, объема, номенклатуры работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору, и даты, с которой в соответствии с требованиями законодательства вступают в силу указанные изменения.

3.1.28. Обеспечивать своевременное и полное раскрытие информации о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ, а также требованиями Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

3.1.29. В случае изменения законодательства РФ и изменения обязательного объема, количества, номенклатуры услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в связи с новыми требованиями законодательства РФ в соответствии с п.2.6 настоящего Договора Управляющая организация обязана оказывать (выполнять) дополнительные услуги (работы) с момента, определенного законом.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров сторонние организации, осуществляющие соответствующие виды деятельности.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе с привлечением специализированных организаций.

3.2.3. Ежегодно или на предстоящий межремонтный период по текущему ремонту общего имущества (3-5

устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений - о восстановительных работах, предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2.12. Оказывать содействие деятельности Совета Многоквартирного дома путем подготовки и распечатки документов, оформляющих его деятельность, выплаты вознаграждения председателю и членам Совета Многоквартирного дома, а также активу Собственников за выполняемые работы по проведению общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией, при условии их успешного проведения, а также в иной форме за выполнение функций, предусмотренных Положением о совете многоквартирного дома, утвержденным решением общего собрания Собственников.

3.2.13. Обеспечивать организацию проведения общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией (включая обеспечение уведомления Собственников о проведении собрания, их ознакомления с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку и распечатку форм документов, необходимых для проведения собраний, обеспечение документального оформления решений, принятых собраниями с доведением их до сведения Собственников).

3.2.14. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

3.2.14.1. осуществлять поиск лиц, заинтересованных в **использовании общего имущества** Собственников помещений в Многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

3.2.14.2. проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

3.2.14.3. вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

3.2.14.4. заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников.

3.2.14.5. получать от лиц, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников Многоквартирного дома, денежные средства на расчетный счет Управляющей организации.

3.2.15. Направлять средства, поступившие на счет Управляющей организации в результате использования общего имущества Многоквартирного дома, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации и расчетному центру, на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.16. Обрабатывать персональные данные Собственников и нанимателей помещений в Многоквартирном доме, членов их семей и проживающих с ними граждан и передавать их организациям исключительно в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.17. Требовать с Собственника помещения погашения просроченной задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае, если обязанности по внесению платы не исполнил наниматель (в т.ч. по договору социального найма), арендатор, иной пользователь помещения. Ответственность за внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги сохраняется за Собственником вне зависимости от условий договора найма, социального найма, аренды, пользования помещением, заключенного собственником с третьими лицами.

3.2.18. Осуществлять плановый текущий ремонт по мере накопления средств, достаточных для полной оплаты очередного этапа ремонта.

3.2.19. Инициировать проведение общих собраний Собственников с включением в повестку дня вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, включая предложения Управляющей организации, направленные на выполнение настоящего Договора.

3.3. **Собственники обязаны:**

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения **платы за содержание жилого помещения,** а также платы за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников. Размер платы, подлежащей внесению, определяется в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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:

3.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

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

решениями общего собрания Собственников.

3.3.14. Утверждать решением общего собрания Собственников (или решением Совета многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) планы работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и величину (тариф) платы за эти работы. При этом Управляющая организация обязана начислять плату за плановый текущий ремонт исходя из тарифа платы на выполнение данных работ, утвержденного Собственниками. Работы по плановому текущему ремонту осуществляются в порядке их следования в плане, утвержденном Собственниками, по мере накопления денежных средств на лицевом счете Многоквартирного дома в размере, необходимом для полной оплаты очередного этапа. В случае если за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Собственники не предоставили в Управляющую организацию протокол общего собрания с утверждением тарифа платы на работы по плановому текущему ремонту, расчет платы за работы по текущему ремонту осуществляется в соответствии с п.4.8 настоящего Договора. В случае неутверждения плана работ по текущему ремонту работы осуществляются по плану, предложенному Управляющей организацией, в пределах средств, фактически поступивших от Собственников на выполнение работ по текущему ремонту.

3.3.15. В случае если Собственник не получил счет для внесения платы по настоящему Договору до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, он обязан незамедлительно проинформировать о данном факте Управляющую организацию и получить счет в офисе Управляющей организации. В противном случае считается, что Собственник получил счет своевременно. Собственник вправе подписаться на услугу по рассылке электронной копии счета, при этом Стороны признают, что электронная копия счета эквивалента его печатной форме.

3.4. **Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в обследованиях технического состояния, осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за счет собственных средств. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в случае и в порядке, установленном ППКУ, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.5. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование третьим лицам элементы общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

3.4.6. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ, иными требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.7. При изменении законодательства РФ и получении уведомления от Управляющей организации в порядке, предусмотренном п.3.1.27 настоящего Договора, об изменении на основании закона, иного нормативного правового акта перечня, объема, номенклатуры, стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ Собственники вправе отказаться от услуг Управляющей организации в одностороннем порядке. Для этого в течение 20 рабочих дней с момента получения уведомления Собственники обязаны собрать общее собрание и принять решение о расторжении настоящего Договора. Указанное решение должно быть направлено заказным письмом либо предоставлено председателем Совета Многоквартирного дома в адрес Управляющей организации. При соблюдении указанной процедуры настоящий Договор считается расторгнутым с 1 числа месяца, следующего за месяцем принятия решения, но не ранее чем через 15 рабочих дней с момента получения уведомления о расторжении Договора.

3.4.8. Поручать Управляющей организации взыскание понесенных убытков с недобросовестных Собственников, скрывающих количество фактических потребителей коммунальных услуг, либо не предоставляющих показания индивидуальных (квартирных) приборов учета.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за жилое помещение и коммунальные**

исходя из показаний приборов учета, определяемыми в соответствии с ППКУ, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных (квартирных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом и подзаконными актами.

4.13. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственниками помещений ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.14. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с формулами 10-19 ППКУ, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., в том числе в случае включения на основании вступивших в силу соответствующих норм жилищного законодательства в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме и на оплату отведения сточных вод в целях содержания данного имущества. Указанная плата является частью платы за жилое помещение, а рассчитанная по формулам 10-19 ППКУ сумма является частью ежемесячной стоимости работ по содержанию и обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома.

4.15. В случае если отношения между Собственниками, пользователями помещений в Многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями по предоставлению отдельных видов коммунальных услуг (поставкам коммунальных ресурсов) регулируются договорами, заключенными между указанными лицами и продолжающими действовать согласно ч. 17 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ, исполнителями коммунальных услуг являются данные ресурсоснабжающие организации, а плата за такие коммунальные услуги, вносимая Собственниками, пользователями помещений в Многоквартирном доме непосредственно ресурсоснабжающим организациям по указанным договорам включает в себя в том числе плату за соответствующие коммунальные услуги, потребляемые **при содержании общего имущества в Многоквартирном доме.**

4.16. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ. При наличии общедомовых приборов учета данный перерасчет производится по всем помещениям, привязанным к соответствующему прибору учета.

4.17. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в **Приложении № 3** к настоящему Договору и выполняемых в ежедневном режиме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме стоимость этих услуг и работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в порядке, установленном Правительством РФ.

4.18. Собственники 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.

4.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном ППКУ.

4.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.21. Устанавливается следующая очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией: в первую очередь погашается задолженность за периоды, предшествующие последнему расчетному периоду, начиная с наиболее ранней по сроку возникновения задолженности, затем задолженность за последний расчетный период, затем пени.

4.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, но утвержденные решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, выполняются за отдельную плату, установленную Управляющей организацией по взаимному соглашению сторон и включаемую отдельной строкой в счет-квитанцию для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Собственники согласно ч. 1 и 2 ст. 189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме по предложению Управляющей организации либо по собственной инициативе.

5.5. С целью организации работ по капитальному ремонту элементов общего имущества Собственников по результатам визуального обследования технического состояния и осмотров Многоквартирного дома на основании составленных по их итогам соответствующих актов и при наличии выявленной угрозы безопасности проживающих в нем граждан, Управляющая организация обязуется:

5.5.1. составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома план работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов общего имущества в Многоквартирном доме, имеющих нарушения данного состояния, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома, с установлением предельных сроков выполнения данных работ специализированными организациями, имеющими соответствующий допуск, а также очередности их выполнения исходя из приоритетности и срочности;

5.5.2. ежегодно (при необходимости) составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение общему собранию Собственников предложения о необходимости выполнения работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов общего имущества в Многоквартирном доме, имеющих нарушения технического состояния, представляющие угрозу безопасности граждан, с указанием стоимости данных работ;

5.5.3. при условии принятия общим собранием Собственников решения о выполнении работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме как вида работ по капитальному ремонту данного имущества и величины (тарифа) платы за выполнение указанных работ организовать на договорной основе проведение указанных работ проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

5.5.4. на основании заключения, составленного специализированной проектно-изыскательской организацией по результатам проведенного детального инструментального обследования технического состояния элементов общего имущества (обосновывающего необходимость неотложного выполнения работ по капитальному ремонту данных элементов и определяющего объемы указанных работ) сформировать и представить Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников предложения о выполнении работ по разработке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме;

5.5.5. при условии принятия общим собранием Собственников (согласно п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) решения о выполнении работ по подготовке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества в Многоквартирном доме и размера (тарифа) платы за выполнение указанных работ, организовать проведение указанных работ на договорной основе проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

5.5.6. на основании проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества в Многоквартирном доме, составленного проектно-изыскательской организацией, определяющей объемы и стоимость выполнения указанных работ, сформировать и представить Совету многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников предложения о сроках начала и окончания капитального ремонта, необходимом перечне и объеме работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования данного ремонта и другие предложения, связанные с его проведением.

5.6. В случае если за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управляющая организация не была уведомлена Собственниками о размере тарифа платы за работы по плановому текущему ремонту (путем предоставления Протокола общего собрания Собственников или протокола заседания Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) на предстоящий год – размер платы на выполнение работ по текущему ремонту рассчитывается в соответствии с п.4.8 настоящего Договора.

5.6.1. В случае если за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управляющая организация не была уведомлена Собственниками об утвержденном плане работ по текущему ремонту (путем предоставления Протокола общего собрания) на предстоящий год, работы осуществляются в соответствии с п.3.3.14 по плану, составленному Управляющей организацией, за счет неизрасходованных средств платы на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту по мере накопления таких средств.

5.6.2. Порядок финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту регулируется нормами ЖК РФ, включая Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками:

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется членами и председателем Совета Многоквартирного дома.

7.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему Договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учет путем ведения лицевого счета Многоквартирного дома, в котором производятся учетные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по формированию их фактической стоимости.

7.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дом, неправомерных действий Собственников по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие акты.

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

7.6. При условии отсутствия в расчетном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с указанием в них в качестве виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе сторонних исполнителей работ и услуг по содержанию общего имущества в лицевом счете Многоквартирного дома Управляющей организацией производятся учетные записи о фактической стоимости услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в нем за соответствующий расчетный период в размере тарифов платы за соответствующие виды услуг, умноженных на общую площадь помещений Многоквартирного дома. При наличии указанных актов в лицевом счете Многоквартирного дома производятся соответствующие записи по фактическому уменьшению поступлений платы и фактической стоимости в отношении некачественно предоставленных (не предоставленных) услуг по содержанию общего имущества в доме на сумму фактического снижения платы по данным услугам.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежащим образом оформленных актов с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

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

8.1.2.2. собственники решением своего общего собрания приняли изменения и дополнения в условия настоящего Договора, предварительно несогласованные с Управляющей организацией и оказавшиеся неприемлемыми для Управляющей организации;

8.1.2.3. собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной стороны настоящего Договора, превысила сумму их совокупных платежей по настоящему Договору за 2 расчетных периода (расчетных месяца).

8.1.3. По соглашению Сторон.

8.1.4. В судебном порядке.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявление Собственников о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия основывается на соответствующем решении общего собрания Собственников, проведенного до наступления указанного срока.

8.3. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни

Приложение № 1
к договору управления Многоквартирным домом

Состав
общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Калининград, ул. Космонавта Леонова, д. 73-77а
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элементов общего имущества	Наличие в МКД
Конструктивные элементы многоквартирного дома:	
Фундамент, подвалы, стены, перекрытия и покрытия, колонны и столбы, крыши, лестницы, фасады, балконные плиты, иные плиты	имеются
Помещения общего пользования:	
Лестничные марши и площадки, коридоры мест общего пользования	имеются
Прочие помещения общего пользования:	
Колясочные, детские комнаты, помещения консьержей	отсутствуют
Другие вспомогательные помещения:	
Подвалы, технические чердаки	имеются
Иные технические помещения:	
лифтовые и иные шахты, помещение индивидуального теплового пункта	имеются
Внутридомовые инженерные системы и оборудование многоквартирного дома:	
Внутридомовая инженерная система отопления:	
Центральное, индивидуальный тепловой пункт, стояки, радиаторы на лестничных клетках, запорно-регулирующая арматура, теплоизоляция, задвижки, вентили, трехходовые краны, элеваторы, короба, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии.	имеются
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения:	
Центральное, стояки, задвижки, вентили в подвалах, коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды, система автоматического сбора показаний прибора учета	имеются
Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализации):	
Канализационные трубы в подвалах, стояки в подвалах, стояки, крышки ревизий, внутренние водостоки	имеются
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения:	
Центральное, водонагреватель в индивидуальном тепловом пункте, узел управления (управление температурой), стояки, задвижки, вентили в подвалах, пробковые краны в подвалах, коллективный (общедомовой) прибора учета горячей воды, система автоматического сбора показаний прибора учета	имеется
Внутридомовая инженерная система электроснабжения:	
вводное распределительное устройство, групповые щитки на лестничных клетках, сети коммунального освещения, сети питания лифтов и электронасосов, светильники в помещениях общего пользования, выключатели в помещениях общего пользования, уличные осветительные приборы в подъездах, коллективный (общедомовой) прибор учета электроэнергии	имеется
Внутридомовая инженерная система газоснабжения:	
Центральное, сети газоснабжения, коллективный (общедомовой) прибор учета газа, система автоматического сбора показаний прибора учета	имеются
Вентиляция:	
Приточная вентиляция, вытяжная вентиляция	имеется
Мусоропроводы:	
Стволы мусоропроводов, приемо-загрузочные клапаны, мусороприемные камеры, мусорные контейнеры	имеются
Лифтовое оборудование:	
Лифт, шахта лифта встроенная, шахта лифта пристаная	имеются
Иное оборудование:	
(наименование оборудования и функциональное назначение)	
Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, прочими объектами:	
Твердые покрытия:	
Проезды, тротуары, прочие	имеются
Придомовая территория:	
С усовершенствованным покрытием,	имеются

Объекты общего имущества и элементы благоустройства, расположенные в границах земельного участка:	
контейнерная площадка для сбора твердых бытовых отходов.	имеется
Элементы озеленения многоквартирного дома:	
Скверы, деревья, кустарники, прочие зеленые насаждения	имеется

Общие характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) номер технического паспорта 19241;
2) серия, тип постройки -;
3) год постройки 1983;
4) этажность 5;
5) количество квартир 64;
6) общая площадь с учетом летних помещений -кв. м;
7) общая площадь жилых помещений без учета летних - кв. м;
8) общая площадь нежилых помещений -кв. м;
9) степень износа по данным государственного технического учета 11 %;
10) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
11) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: _____;
12) правовой акт о признании дома ветхим: _____;
13) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
14) кадастровый номер земельного участка _____.

* Примечание: технические характеристики элементов общего имущества многоквартирного дома отражаются в техническом паспорте и иной технической документации многоквартирного дома

Приложение № 3
к договору управления Многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ
Услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения)

Услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (МКД)	Периодичность (сроки) выполнения работ, предоставления услуг
I. Работы по содержанию несущих конструкций и ненесущих конструкций:	
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 путем выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества МКД	**При выявлении** нарушений
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 детального инструментального обследования технического состояния фундамента в составе работ по капитальному ремонту фундамента специализированной проектно-изыскательской организацией (далее – экспертная организация), с выдачей заключения о необходимости капитального ремонта)	**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 т.ч.: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту конструкций фундамента с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении; - подготовка предложений Собственникам по необходимости детального инструментального обследования технического состояния в составе работ по капитальному ремонту конструкций фундамента экспертной организацией, с оформлением по его итогам технического заключения о необходимости капитального ремонта и объемах работ.	**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 или Совета МКД; - выполнение на основании решения общего собрания Собственников работ по капитальному ремонту конструкций фундамента квалифицированной организацией-исполнителем	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
1.7.Проверка (визуальная) состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	При проведении осмотров - **1 раз 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 Собственникам по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовку предложений Собственникам по необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении** нарушений в срок **до 1 мая** каждого текущего года
1.9.Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода фундамента: - при выполнении работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - при выполнении работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
2.Работы по содержанию **подвала** (технического подполья):	
2.1.Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья).	При проведении осмотров - **2 раза в год**

поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов (*в доме с деревянными перекрытиями и покрытиями*).	
4.6.Проверка (визуальная) состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	При проведении осмотров - **2 раза в год**
4.7.Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовку предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту перекрытий и покрытий для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении** повреждений и нарушений в срок **до 1 мая** каждого текущего года
4.8.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
5.Работы по содержанию **колонн и столбов**:	
5.1.Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали колонн и столбов.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
5.2.Контроль (визуальный) состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона (*в доме со сборными и монолитными железобетонными колоннами*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
5.3.Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам (*в доме с кирпичными столбами*).	При проведении осмотров - **2 раза в год**
5.4.Контроль состояния металлических закладных деталей (*в доме со сборными и монолитными железобетонными колоннами*);	Путем проведения **1-го** вскрытия через **20-25 лет** после сдачи дома в эксплуатацию, следующего **через каждые 10-15 лет**, при значительных коррозионных поражениях деталей - не позднее **чем через 5 лет**.
5.5.Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам по плановому текущему ремонту колонн и столбов с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту колонн и столбов для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении** повреждений и нарушений в срок **до 1 мая** каждого текущего года
5.6.Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - выполнения работ по капитальному ремонту перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
6.Работы по содержанию **балок (ригелей) перекрытий и покрытий**:	
6.1.Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин балок (ригелей) перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
6.2.Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне (*в доме с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
6.3.Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов (*в доме со стальными балками перекрытий и покрытий*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
6.4.Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания (*в доме с деревянными балками перекрытий*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**

решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	текущего года
7.18.Восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов в процессе проведения планового текущего ремонта кровли на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
7.19.Проверка (визуальная) антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.20.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 Собственникам о необходимости выполнения соответствующих работ по плановому текущему ремонту с указанием объемов и стоимости для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	**При выявлении нарушений** в срок **до 1 мая** каждого текущего года
7.21.Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей, размещенных на крыше и в технических помещениях при проведении планового текущего и/или капитального ремонта на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего Собственников или Совета МКД
7.22.При выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам - устранение при выполнении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту кровли	**Незамедлительно**
7.23.Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам по плановому текущему ремонту крыши с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовку предложений о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту крыши для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений** в срок **до 1 мая** каждого текущего года
7.24.Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту крыши на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - выполнение работ по капитальному ремонту крыши квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
8.Работы по содержанию **лестниц**:	
8.1.Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц	При проведении осмотров - **2 раза в год**
8.2.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**
8.3.Выявление видимых прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций (*в доме с лестницами по стальным косоурам*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
8.4.Выявление видимых прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков (*в доме с деревянными лестницами*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
8.5.Проверка состояния (с определением необходимости восстановления в процессе текущего или капитального ремонта) штукатурного слоя или окраски металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час (*в доме с лестницами по стальным косоурам*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
8.6.*Проверка* состояния с определением необходимости обработки деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами (*в доме с деревянными лестницами*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
8.7.Обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в процессе проведения работ по плановому текущему ремонту (*в доме с деревянными лестницами*) на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
8.8.Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам по плановому текущему ремонту лестниц с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовку предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту лестниц для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений** в срок **до 1 мая** каждого текущего года
8.9.Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту лестниц на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - выполнение работ по капитальному ремонту лестниц квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД

12.2.Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам по плановому текущему ремонту полов с указанием стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовку предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования полов в составе работ по капитальному ремонту для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений**, в срок **до 1 мая** каждого текущего года
12.3.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту полов на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту полов квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
13.Работы по содержанию **оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:**	
13.1.Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования дома	При проведении регулярных обходов
13.2.Незамедлительный ремонт при выявлении нарушений оконных и дверных заполнений в отопительный период при проведении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества дома.	**Незамедлительно**
13.3.Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам (в форме рекомендаций) о необходимости детального технического обследования в составе работ по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений**, в срок **до 1 мая** текущего года
13.4.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - 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 или Совета МКД
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД:	
14.Работы по надлежащему содержанию **мусоропроводов**:	
14.1.Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	При проведении осмотров - **2 раза в год** и по заявкам
14.2.При выявлении засоров мусоропровода - незамедлительное устранение	**Незамедлительно**
14.3.Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов	**1 раз в 6 месяцев**
14.4.Промывка и дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования	**1 раз в месяц**
14.5.Чистка и дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования	После удаления отходов
14.6.Разработка плана восстановительных работ, в т.ч.: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту мусоропроводов с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту мусоропроводов для определения их объемов и стоимости с доведением их до сведения Собственников	**При выявлении повреждений и нарушений**, в срок **до 1 мая** каждого текущего года
14.7.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту мусоропроводов на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту мусоропроводов квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
15.Работы по содержанию **системы вентиляции:**	
15.1.Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов данных систем при проведении периодических проверок: а) дымоходов: - сезонно работающего газоиспользующего оборудования - кирпичных - асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона - отопительно-варочных печей	При проведении осмотров перед отопительным сезоном **1 раз в год;** **1 раз в год;** **1 раз в год** **1 раз в год**

квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	
17.Общие работы по содержанию **внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения**:	
17.1.Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаке, в подвалах и каналах)	При проведении осмотров - **ежемесячно**
17.2.Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода).	**Регулярно**
17.3.Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем отопления и водоснабжения при выполнении работ по аварийному обслуживанию и выполнению работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления.	**Незамедлительно**
17.4.Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	**1 раз в месяц**
17.5.Составление описи работ по замене неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления, подготовка предложений Собственникам о необходимости выполнения таких работ с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	При выявлении необходимости замены
17.6.Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) при проведении работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
17.7.Составление описи работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления, подготовка предложений Собственникам о необходимости выполнения данных работ с указанием объемов и стоимости для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	**При выявлении необходимости** работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) в **срок до 1 мая** каждого текущего года
17.8.Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) при выполнении работ по плановому текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления на основании решения общего собрания Собственников или решения Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
17.9.Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
17.10.Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - при выполнении работ по аварийному обслуживанию и неплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	**Незамедлительно**
17.11.Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	При проведении осмотров - **1 раз в месяц**
17.12.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 Собственникам о необходимости выполнения этих работ с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	**При выявлении необходимости** работ по восстановлению исправности в срок **до 1 мая** текущего года
17.13.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 или решения Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
17.14.Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	**2 раза в год**
17.15.Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе	После выполнения ремонтных работ
17.16.Очистка и промывка водонапорных баков	**1 раз в год**

ремонта, выполняемый специализированной организацией	организацией (но **не реже 1 раза в квартал)**
20.4.Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, выполняемое специализированной организацией	Согласно договору со специализированной организацией
20.5.Техническое обслуживание и ремонт систем внутреннего противопожарного водопровода, выполняемое специализированной организацией.	Согласно договору со специализированной организацией
21.Работы по содержанию **системы внутридомового газового оборудования:**	
21.1.Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемой специализированной организацией	С учетом срока службы, технического состояния и условий эксплуатации, но **не реже 1 раза в 3 года**
21.2.Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений, выполняемого специализированной организацией	Согласно договору со специализированной организацией
21.3.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**
22.Работы по содержанию и ремонта **лифта (лифтов):**	
22.1.Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, выполняемых специализированной организацией.	**Постоянно**
22.2.Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов), выполняемых специализированной организацией	Согласно договору со специализированной организацией
22.3.Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), выполняемого специализированной организацией	**Постоянно**
22.4.Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, выполняемого специализированной организацией.	Согласно договору со специализированной организацией
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества дома	
23.Работы по содержанию **помещений общего пользования:**	
23.1.Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (на основании п.12 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491 самостоятельно выполняется Собственниками)	не реже 1 раза в 5 дней
23.2.Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (на основании п.12 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491 самостоятельно выполняется Собственниками)	не реже 1 раза в месяц
23.3.Мытье окон (на основании п.12 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491 самостоятельно выполняется Собственниками)	не реже 1 раза в месяц
23.4.Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	**По мере необходимости**
23.5.Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	**1 раз в квартал**
24.Работы по **содержанию земельного участка**, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого МКД (придомовой территории), в холодный период года:	
24.1.Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	**По мере необходимости**
24.2.Сдвигание свежевыпавшего снега во время снегопада	Через каждые 2 часа
24.3.Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	По мере необходимости
24.4.Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
24.5.Очистка придомовой территории от наледи и льда	В кратчайшие сроки после образования

Приложение № 4
к договору управления Многоквартирным домом

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений), внутреннего водостока	5 сут. 2 сут.
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время в летнее время	 1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи со стенами наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ	
Течи в водопроводных кранах, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме	1 сут.
Неисправности **аварийного порядка** трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры, входящей в состав общего имущества в Многоквартирном доме с устранением утечки, уплотнение сгонов	1 сут.
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ВНУТРИДОМОВАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих Многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде 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	

Приложение №5
к договору управления Многоквартирным домом
по адресу: ул. Косм. Леонова 73-77а

Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения с расшифровкой его структуры

№ п/п	Величина (тариф) **платы за услуги и работы по содержанию жилого помещения** и размеры (тарифы) платы за услуги и работы, входящие в его состав	**руб. на 1м²**	**Годовая плановая стоимость работ, руб.**
Величина (тариф) **платы за услуги и работы по содержанию жилого помещения** (в целом),		**13,96**	573487,97
включая:			
1	Величина (тариф) платы за услуги **по управлению многоквартирным домом***	**1,93**	79285,94
2	Величина (тариф) платы за услуги и работы **содержанию общего имущества** в многоквартирном доме (в целом),	**10,97**	214665,35
в том числе:			
2.1.	величина (тариф) платы за **содержание конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем и оборудования (при наличии)***	4,5	184863,60
2.2.	величина (тариф) платы за услуги по **уборке придомового земельного участка***	2,85	117080,28
2.3.	величина (тариф) платы за услуги по **уборке подъездов***	0	0,00
2.4.	величина (тариф) платы за услуги по **сбору и вывозу твердых бытовых отходов** **	2,63	108042,50
2.5.	величина (тариф) платы за услуги по **дератизации** и **дезинсекции** помещений общего пользования**	0,15	6162,12
2.6.	величина (тариф) платы за услуги по **содержанию мусоропровода** (при наличии) *	0	0,00
2.7.	величина (тариф) платы за услуги и работы по **техническому обслуживанию и ремонту лифта** (при наличии) **	0	0,00
2.8.	величина (тариф) платы за услуги и работы по освидетельствованию **лифта** (при наличии) **	0	0,00
2.9.	величина (тариф) платы за услуги и работы по **техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования** (при наличии) **	0,25	10270,20
2.10.	величина (тариф) платы за услуги и работы по **проверке, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов** **	0,59	24237,67
2.11.	величина (тариф) платы за услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту **противопожарных систем многоквартирного дома** (при наличии и функционировании) **	0	0,00
3	Величина (тариф) платы за работы по **текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме		
в том числе:			
3.1.	величина (тариф) платы за работы по аварийному обслуживанию и **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** общего имущества в многоквартирном доме*	**1,06**	43545,65
3.2.	величина (тариф) платы за работы по **плановому текущему ремонту** общего имущества в многоквартирном доме***	(на дату утверждения настоящего Договора не устанавливается и в общей величине тарифа платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения на эту дату не учитывается)	

*Ежегодно корректируется на величину индекса потребительских цен в Калининградской области (по позиции – «услуги»), официально представляемого территориальным органом Росстата.

**Устанавливается на основании положений договора, заключенного между Управляющей организацией и организацией, оказывающей (выполняющей) на основании данного договора соответствующие услуги (работы).

***Ежегодно устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основе предложений Управляющей организации.

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 светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечания:

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

2.Работы по аварийному обслуживанию внутридомовых инженерных систем включают в себя:

а) аварийное обслуживание внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжение, водоотведения:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) аварийное обслуживание внутридомовой системы отопления:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) аварийное обслуживание внутридомовой системы электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем отопления горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

24.6.Содержание урн, установленных возле подъездов: - очистка от мусора - промывка	**По мере необходимости**, но не реже **6 раз в неделю**; Периодически
24.7.Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории, относящейся к общему имуществу МКД.	**6 раз в неделю**
24.8.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	**6 раз в неделю**
25.Работы по содержанию **придомовой территории в теплый период года:**	
25.1.Подметание и уборка придомовой территории.	**1 раз в сутки**
25.2.Содержание урн, установленных возле подъездов: - очистка от мусора - промывка	**По мере необходимости**, но не реже **6 раз в неделю**; Периодически
25.3.Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории, относящейся к общему имуществу МКД.	**1 раз в сутки**
25.4.Уборка и выкашивание газонов	**По мере необходимости**
25.5.Прочистка ливневой канализации	**По мере необходимости**
25.6.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	**6 раз в неделю**
26.Работы по обеспечению вывоза **твердых бытовых отходов**	
26.1.Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	**Незамедлительно**
27.Работы по обеспечению требований **пожарной безопасности:**	
27.1.Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	При проведении осмотров - **2 раза в год**
27.2.Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (на основе устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов)	**Постоянно**
27.3.Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при наличии значительных повреждений, дефектов и неисправностей) путем: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	**При наличии повреждений, дефектов и неисправностей**
27.4.Выполнение работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
28.Обеспечение **устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:**	
28.1.Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту данных систем.	Согласно установленным предельным срокам устранения аварий
28.2.Обеспечение выполнения заявок населения на устранение аварий и неисправностей при выполнении аварийного обслуживания и внепланового (непредвиденного) ремонта общего имущества в МКД.	Согласно установленным предельным срокам устранения аварий

17.17.Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при наличии технической возможности).	**При необходимости**
17.18.Подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений капитального характера**
17.19.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
18.Работы по содержанию **внутридомовых систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)**:	
18.1.Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления.	**Ежегодно** после окончания отопительного периода, а также перед началом отопительного периода, после окончания ремонта
18.2.Промывка системы отопления.	**Ежегодно** после окончания отопительного периода, а также после капитального и текущего ремонта с заменой труб
18.3.Регулировка системы отопления	**При пуске системы** в случае отклонения от нормативного режима
18.4.Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	**Перед началом отопительного сезона**
18.5.Удаление воздуха из системы отопления	**Систематически** в период отопительного сезона
18.6.Промывка системы теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	**При выявлении** указанных отложений
19.Работы по содержанию **электрооборудования**:	
19.1.Проверка заземления оболочки электрокабеля	При проведении осмотров - **1 раз в год**
19.2.Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	При проведении осмотров - **1 раз в год**
19.3.Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов	**1 раз в год**
19.4.Восстановление цепей заземления по результатам проверки	**Незамедлительно**
19.5.Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	**Ежемесячно**
19.6.Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) силовых и осветительных установок	Ежемесячно, либо по заявке
19.7.Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов.	Ежемесячно, либо по заявке
19.8.Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) внутридомовых электросетей и элементов молниезащиты	Ежемесячно, либо по заявке
19.9.Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	Ежемесячно
19.10.Наладка электрооборудования.	Ежемесячно
20.Работы по содержанию **противопожарных систем,** выполняемые специализированной организацией:	
20.1.Осмотры и обеспечение работоспособного состояния системы пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (путем устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов данной системы), выполняемые специализированной организацией	Согласно договору со специализированной организацией (но **не реже 1 раза в квартал**)
20.2.Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации, выполняемые специализированной организацией	Согласно договору со специализированной организацией (но **не реже 1 раза в квартал**)
20.3.Контроль обеспечения исправного состояния электрической установки автоматического системы дымоудаления на основе технического обслуживания и	Согласно договору со специализированной

б) вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы Осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов.	**3 раза** в **год**; Не реже **1 раза в мес. в зимнее** время
15.2.Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	При проведении осмотров - **2 раза в год**
15.3.Проверка утепления теплого чердака, плотности закрытия входа на него	При проведении осмотров - **2 раза в год**
15.4.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**
15.5.Контроль видимого состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	При проведении осмотров - **2 раза в год**
15.6.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 или решения Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД (но **не реже 1 раза в 3 года**)
15.7.Разработка плана восстановительных работ, в т.ч.: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту системы вентиляции с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту системы вентиляции для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений** в срок **до 1 мая** каждого текущего года
15.8.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту системы вентиляции квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
16.Работы по содержанию **индивидуального теплового пункта и водоподкачки:**	
16.1.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**
16.2.Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений водоподкачки	При проведении осмотров - **2 раза в год**
16.3.Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	**Регулярно**
16.4.Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования в составе работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовых систем отопления и водоснабжения.	**Незамедлительно**
16.5.Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта	**1 раз в год** в начале отопительного сезона
16.6.Гидравлические и тепловые испытания оборудования водоподкачки	**1 раз в год**
16.7.Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	**При необходимости**
16.8.Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
16.9.Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений** в срок **до 1 мая** каждого текущего года
16.10.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД

9.Работы по содержанию **фасада**:	
9.1.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**
9.2.Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	При проведении регулярных обходов
9.3.Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
9.4.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**
9.5.Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении регулярных обходов
9.6.Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту фасада и доведение с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту фасада для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений** в срок **до 1 мая** текущего года
9.7.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту фасада на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту фасада квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
10.Работы по содержанию **перегородок в местах общего пользования:**	
10.1.Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
10.2.Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
10.3.Разработка плана восстановительных работ, в т.ч.: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту перегородок с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовка предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту перегородок для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении повреждений и нарушений**, в срок **до 1 мая** каждого текущего года
10.4.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перегородок на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту перегородок квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
11.Работы по содержанию **внутренней отделки**:	
11.1.Проверка состояния внутренней отделки.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
11.2.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 дома.	**Незамедлительно**
11.3.При наличии нарушения защитных свойств внутренней отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию: - составление описи работ и подготовка предложений Собственникам по плановому текущему ремонту внутренней отделки с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД	**При наличии нарушения**
11.4.Выполнение работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
12.Работы по содержанию **полов помещений общего пользования:**	
12.1.Проверка видимого состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции полов (для деревянных полов)	При проведении осмотров - **2 раза в год**

6.5.Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД; - подготовку предложений Собственникам о необходимости детального технического обследования в составе работ по капитальному ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий для определения их объемов и стоимости.	**При выявлении** повреждений и нарушений в срок **до 1 мая** каждого текущего года
6.6.Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД; - по капитальному ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
7.Работы по содержанию **крыши**:	
7.1.Проверка кровли на отсутствие протечек.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.2.Проверка наличия молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	При проведении осмотров - **1 раз в год**
7.3.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 - **1 раз в год**
7.4.Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.5.Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.6.Осмотр потолков верхних этажей в местах общего пользования (в *доме с совмещенной (бесчердачной) крышей*) для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.7.Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.8.Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	**При необходимости**
7.9.Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	При проведении регулярных обходов
7.10.Очистка кровли от скопления снега и наледи	**При необходимости**
7.11.Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровли	При проведении осмотров - **2 раз в год**
7.12.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 или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
7.13.Проверка насыпного пригрузочного защитного слоя (*для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.14.Составление описи работ с подготовкой предложений Собственникам о необходимости плановых работ по текущему ремонту насыпного пригрузочного защитного слоя (*для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли*) с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	**При выявлении нарушений**, требующих текущего ремонта в срок **до 1 мая** каждого текущего года
7.15.Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель при выполнении работ по текущему ремонту кровли на основании решения общего собрания Собственников или Совета МКД.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
7.16.Проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровли (*из эластомерных и термопластичных материалов*).	При проведении осмотров - **2 раза в год**
7.17.Составление описи работ с подготовкой предложений Собственникам о необходимости плановых работ по текущему ремонту пешеходных дорожек в местах пешеходных зон (*для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли*) с указанием объемов и стоимости работ для принятия	**При выявлении нарушений**, требующих текущего ремонта в срок **до 1 мая** каждого

2.2.Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья), включая принятие мер, обеспечивающих его вентиляцию	**При выявлении** причин нарушения
2.3.Проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приямков	При проведении осмотров - **2 раза в год**
2.4.Принятие мер, исключающих захламление, загрязнение и загромождение подвального помещения.	**Регулярно**
2.5.Принятие мер, исключающих подтопление подвального помещения (в т.ч., в случае необходимости, проведением работ по текущему или капитальному ремонту гидроизоляции на основании решения общего собрания или Совета МКД).	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
2.6.Контроль за состоянием дверей подвала (технического подполья), запорных устройств на них.	При проведении регулярных обходов
2.7.Устранение выявленных неисправностей дверей подвала (технического подполья), запорных устройств на них (при выполнении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту).	**При выявлении** неисправностей
3.Работы по содержанию **стен**:	
3.1.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**
3.2.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**
3.3.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**
3.4.Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации, включая: - составление предложений Собственникам о необходимости детального инструментального обследования стен при выполнении работ по капитальному ремонту стен для определения их объемов и стоимости; - составление описи работ и подготовку предложений Собственникам по плановому текущему ремонту стен с целью восстановления проектных условий эксплуатации с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников или Советом МКД.	**При выявлении** повреждений и нарушений в срок **до 1 мая** каждого текущего года
3.5.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 или Совета МКД; - при выполнении работ по капитальному ремонту стен квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников или Совета МКД
4.Работы по содержанию **перекрытий и покрытий**:	
4.1.Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров - **2 раза в год**
4.2.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*).	При проведении осмотров - **2 раза в год**
4.3.Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры (*в доме с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила*).	При проведении осмотров - **2 раза в год**
4.4.Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок (*в доме с перекрытиями из кирпичных сводов*)	При проведении осмотров - **2 раза в год**
4.5.Выявление в местах общего пользования зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки,	При проведении осмотров - **2 раза в год**

Приложение № 2
к договору управления Многоквартирным домом

	Услуги по управлению Многоквартирным домом (МКД)
1.	Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество МКД
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников, в т.ч:
3.1.	Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
3.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества МКД
3.3.	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД
3.4.	Подготовка предложений, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности
3.5.	Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества МКД в пользование иным лицам на возмездной основе
3.6.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД и пользования этим имуществом
3.7.	Организация проведения общих собраний Собственников по вопросам, связанным с управлением МКД, инициируемых Управляющей организацией
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в т.ч.:
4.1.	Определение способа оказания услуг и выполнения работ
4.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями
4.5.	Заключение с Собственниками договора управления Многоквартирным домом и организация его исполнения
4.6.	Заключение договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления коммунальной услуги соответствующего вида
4.7.	Осуществление контроля за исполнителями услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также за предоставлением коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями
4.8.	Ведение претензионной, исковой работы в отношении исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
4.9.	Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением МКД, предоставление информации в ГИС ЖКХ
5.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, в т.ч.:
5.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг
5.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений
5.3.	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по заключенным договорам ресурсоснабжения
5.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги
6.	Обеспечение Собственниками контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в т.ч.:
6.1.	Предоставление Собственникам отчетов об исполнении договора управления МКД
6.2.	Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации
6.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений
6.4.	Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в т.ч. при их приемке.
7.	Обеспечение содействия деятельности Совета МКД

исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, решения органов власти, принятые законы и нормативные акты, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с "01" 05 2016г.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр подлежит передаче лицу, председательствующему на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома, на котором было принято решение об утверждении условий настоящего Договора, или иному уполномоченному таким собранием лицу для хранения по его почтовому адресу.

Подписи и реквизиты сторон

Управляющая организация:
ООО «ЖЭУ №13»
236023 Калининградская обл.
г. Калининград, Советский проспект, дом. 49
ИНН 3906971906
КПП 39601001
ОГРН 1153926030774
р/сч. 40702810921100021331
к/сч. 30101800000000000201
БИК 044525201
ОКПО 32762964

«ЖЭУ №13»

Исполнительный директор _____ / _____ /

М.П.

Собственник кв. 14
д. 33 по ул. К. Леонова

_____ _____

_____

_____

_____

_____

одна из Сторон не оспорила в судебном порядке данное решение. Письменное уведомление о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственников основывается на соответствующем решении общего собрания Собственников в случае нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, зафиксированных в соответствующих актах, которые могут быть предъявлены в суде в качестве доказательства наличия таких нарушений.

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

8.5. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. При получении от Собственника распоряжения о перечислении излишне полученных ею средств перечислить такие средства на указанный Собственником счет после погашения всех издержек, связанных с исполнением настоящего Договора.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Прочие условия

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

9.2. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее согласно п. 3 ст. 162 ЖК РФ порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, поэтому фактическое изменение данной платы в случаях и в порядке, установленных настоящим Договором, не является изменением условия Договора о размере указанной платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется.

9.3. Собственникам нежилых помещений – юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям Управляющая организация предоставляет платежный документ в соответствии с п.3.2.9, и разделом 4 настоящего Договора. При желании такого собственника Управляющая организация оформляет двухсторонние акты выполненных работ и оказанных услуг в следующем порядке:

9.3.1. В акте указывается стоимость выполненных работ и оказанных услуг, определяемая в доле, приходящейся на соответствующего Собственника.

9.3.2. Акт составляется Управляющей организацией не позднее 5-го рабочего дня после обращения Собственника. Собственник должен получить акт в офисе Управляющей организации. Акт подписывается уполномоченными на то представителями сторон. Один экземпляр акта с подписью и печатью собственника должен быть возвращен в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта. Передача акта представителю собственника для подписания, а также возврат подписанного акта производится по адресу Управляющей организации.

9.3.3. В случае неполучения акта Собственником, а также в случае неполучения Управляющей организацией подписанного акта либо мотивированных письменных возражений в вышеуказанные сроки, акт считается принятым сторонами.

9.4. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственников, членов их семей и проживающих с ними граждан (в т.ч. фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения; адрес; площадь принадлежащего жилого помещения; право владения помещением; паспортные данные) в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан и связанные с расчетами и начислениями платы по Договору, подготовкой и доставкой Собственникам платежных документов, приемом Собственников, членов их семей и проживающих с ними граждан при их обращении, ведением досудебной работы, направленной на погашение задолженности по настоящему Договору, а также с взысканием данной задолженности в судебном порядке.

9.5. Стороны договорились, что надлежащим способом уведомления Собственников по вопросам исполнения условий настоящего Договора является размещение Управляющей организацией соответствующей информации на информационных стендах, расположенных непосредственно в Многоквартирном доме. В особых случаях, при необходимости, возможно дублирование данной информации путем ее размещения на оборотной стороне платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В любом случае стороны признают способ уведомления Собственников исчерпывающим.

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая организация, как не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее

6.2.1. за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества;

6.2.2. за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, в зависимости от уровня благоустройства Многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ ППКУ;

6.2.3. за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени.

6.4. Управляющая организация в случае нарушения по ее вине в расчетном периоде качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственникам коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями ППКУ перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения. Условиями для проведения казанного перерасчета являются:

6.4.1. составление акта нарушения качества коммунальной услуги;

6.4.2. оформление Собственником заявления о проведении перерасчета размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.5. В случае если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями ППКУ перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, по вине ресурсоснабжающей организации или Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Многоквартирном доме, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователями помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

6.7. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме соответствии с законодательством РФ согласно п. 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает в том числе в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно доведены до сведения Собственников предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, а также, если Управляющей организацией в этих целях было инициировано проведение общего собрания Собственников или заседания Совета Многоквартирного дома, но данные предложения не были утверждены решением такого собрания или решением данного Совета (при наделении его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме).

6.8. 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.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями путем:

7.1.1. получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее **10** рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

7.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

7.1.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

7.1.4. составления актов о нарушении условий Договора;

7.1.5. инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений в связи с отсутствием реагирования Управляющей организации на соответствующие обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

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

5.1. Согласно требованиям п. 1-17 Минимального перечня услуг и работ Управляющая организация по итогам проведенных обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома обязана:

5.1.1. составлять планы восстановительных работ для всех элементов общего имущества в Многоквартирном доме, имеющих нарушения технического состояния, или при наступлении срока проведения работ по плановому текущему ремонту по истечении межремонтного периода по данному виду восстановительных работ;

5.1.2. на предстоящий межремонтный период по плановому текущему ремонту или ежегодно составлять и представлять Собственникам для утверждения решениями их общих собраний (или решениями Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) предложения по проекту перечня восстановительных работ в Многоквартирном доме на предстоящий межремонтный период или год с указанием их объемов и стоимости;

5.1.3. организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников (или решениями Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя:

5.1.3.1. работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в виде комплекса строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан, выполняемые собственными силами или силами организаций-исполнителей;

5.1.3.2. работы по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в виде комплексного устранения неисправностей всех изношенных элементов общего имущества, смены или восстановления, начиная с входящих в их состав работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников на основании акта обследования технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация обязуется:

5.2.1. составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников с указанием примерных объемов необходимых работ и с установлением предельных сроков их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на предстоящий нормативный межремонтный период (3-5 лет);

5.2.2. составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества на предстоящий год или на предстоящий межремонтный период по плановому текущему ремонту (3-5 лет) в форме расцененной описи данных работ на соответствующий период;

5.2.3. после принятия общим собранием Собственников, инициируемым Управляющей организацией, согласно требованию п. 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ, или Советом Многоквартирного дома при наделении его общим собранием Собственников соответствующими полномочиями, решения о плановом текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме в форме утверждения расцененной описи работ по плановому текущему ремонту общего имущества и цены (тарифа) платы за выполнение данных работ организовать начисление и сбор данной платы.

5.2.4. организовать проведение за счет использования собранных средств работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников силами Управляющей организации и (или) силами сторонних организаций на договорной основе. В случае если к началу и в период проведения ремонтных работ Собственниками и нанимателями помещений Многоквартирного дома не будут в полном объеме оплачены необходимые суммы для проведения работ по плановому текущему ремонту общего имущества, данные работы будут финансироваться в пределах фактически полученных средств в порядке приоритетности ремонтных работ. В этом случае ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников и нанимателей помещений авариями, вызванными несвоевременным проведением необходимых ремонтных работ в связи с неполной их оплатой, возлагается на Собственников;

5.2.5. организовать приемку выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников с участием в составе приемочной комиссии представителей Совета Многоквартирного дома.

5.3. По плановому и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в лицевом счете Многоквартирного дома учетные записи по фактическому использованию сформированных целевых средств на выполнение указанных работ производятся Управляющей организацией на основании надлежащим образом оформленных нарядов-заданий и актов выполненных работ. Акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества подписываются уполномоченным лицом Управляющей организации. При этом неиспользованные в истекшем году целевые средства на выполнение работ по аварийному обслуживанию и по непредвиденному (внеплановому) текущему ремонту могут направляться на выполнение работ по плановому текущему ремонту на предстоящий год.

услуги для Собственников и включает в себя:

4.2. Плату за **содержание жилого помещения**, состоящую из:

4.2.1. платы за **услуги по управлению** Многоквартирным домом;

4.2.2. платы за **услуги и работы по содержанию** общего имущества в Многоквартирном доме;

4.2.3. платы за **работы по текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме, в обязательном порядке включающей в себя плату за работы по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** такого имущества. При этом плата за работы по **плановому текущему ремонту** включается в плату за работы текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме при условии принятия решения общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями о выполнении конкретных видов таких работ, их объемов и стоимости;

4.2.4. платы за коммунальные услуги/ресурсы, потребленные при использовании общего имущества Многоквартирного дома.

4.3. Плату **за коммунальные услуги** (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями соответствующих договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.4. Величина (тариф) платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с выделением основных видов работ и услуг и общая величина (тариф) платы на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчетный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за такой расчетный период для каждого Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности.

4.5. Величина (тариф) платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с определяемой законодательством РФ детализацией приведена в **Приложении № 5** и установлена на период действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий общим собранием Собственников, с ежегодным индексированием к ее уровню каждого истекшего года действия Договора.

4.6. На основании абз. 2 п.п. «а» п. 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. N 411/пр, по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего общего собрания Собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (за исключением работ по плановому текущему ремонту данного имущества) приведенные в **Приложении № 5** цены (тарифы) на указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний Собственников изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

4.7. Тарифы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливаются решением общего собрания Собственников (или решением Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) на предстоящие 3-5 лет или каждый предстоящий год действия настоящего Договора и являются целевыми средствами, предназначенными для финансирования указанных работ с организацией учета их использования на лицевом счете Многоквартирного дома в подомовом учете, ведущемся Управляющей организацией.

4.8. В случае если предложенный тариф платы на плановый текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме не был утвержден Собственниками на общем собрании, или за 15 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управляющая организация не была уведомлена Собственниками о размере тарифа платы на плановый текущий ремонт (путем предоставления Протокола общего собрания) на предстоящий год – размер платы за работы по текущему ремонту рассчитывается исходя из тарифа платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту, индексированного в соответствии с п.4.6 Договора. Размер тарифа платы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту указывается в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

4.9. Цены (тарифы) на работы и услуги сторонних специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, техническое обслуживание и ремонт лифтов, проверка состояния и прочистка газоходов и вентканалов, сбор и вывоз твердых бытовых отходов, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома и пр.) изменяются по факту их изменения в договоре, заключенном между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платежные документы таких цен (тарифов) в новом размере. Уведомление осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов.

4.10. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.11. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг

3.3.3.3. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.3.4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из внутридомовой системы отопления на бытовые нужды). В случае несанкционированного спуска теплоносителя компенсировать Управляющей организации затраты по повторной опрессовке сетей;

3.3.3.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

3.3.3.6. 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;

3.3.3.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

3.3.3.8. не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3.9. не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

3.3.3.10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.);

3.3.3.11. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

3.3.3.12. **ежемесячно предоставлять** в Управляющую организацию **показания индивидуальных приборов учета** (при оплате ЖКУ либо через личный кабинет на сайте расчетного центра www.rivc39.ru).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения о заключенных договорах найма с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя. При этом ответственность перед Управляющей организацией за полное и своевременное внесение платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги несет Собственник. При наличии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, возникшей в том числе по вине нанимателей, арендаторов, пользователей помещения, Собственник обязан погасить данную задолженность по первому требованию Управляющей организации.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех возникших в процессе эксплуатации Многоквартирного дома повреждениях, неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать Совет Многоквартирного дома и председателя данного Совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете Многоквартирного дома, определяющее компетенцию данного совета

3.3.8. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных решением общего собрания Собственников

3.3.9. Ежегодно проводить очередное годовое общее собрание Собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, или в сроки и согласно порядку его проведения, установленным решением общего собрания Собственников.

3.3.10. В течение 10 рабочих дней рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме с указанием их объема, стоимости и сроков выполнения, а также иные предложения Управляющей организации в целях исполнения настоящего Договора и вносить их на утверждение решениями общего собрания Собственников.

3.3.11. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования соразмерно перечню, периодичности выполнения и объему.

3.3.12. Заключить договоры со **специализированной организацией** с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта **внутриквартирного газового оборудования.**

3.3.13. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией, и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения

лет) составлять и представлять предложения для утверждения решением инициируемого Управляющей организацией общего собрания Собственников (или решением Совета Многоквартирного дома в случае наделения его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте) по перечню, объему и стоимости планового текущего ремонта и установлению размера платы за выполнение таких работ на основании предлагаемой для утверждения решениями данного собрания расцененной описи работ по данному ремонту на предстоящий период.

3.2.4. В случае неполного внесения Собственниками и нанимателями платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме производить перераспределение сумм фактически поступивших платежей в пользу тех подрядных организаций - исполнителей, которые не имеют возможности снизить объемы и перечни выполняемых ими работ и услуг в связи с неполной их оплатой (с целью исключения возможности отказа данных организаций от исполнения своих договорных обязательств). Данное перераспределение производится путем уменьшения на величину сформировавшейся недоплаты сумм, предназначенных на проведение тех работ, по которым возможно уменьшение их объема и/или перечня (с восполнением данных объемов в последующие периоды срока действия настоящего Договора по мере взыскания задолженности с Собственников и нанимателей - должников).

3.2.5. В случае вынесения компетентными государственными органами в адрес Управляющей организации предписаний по устранению ситуаций, связанных с угрозой жизни и здоровью граждан, причинения вреда их имуществу, а также нарушений действующего законодательства в части содержания общего имущества в Многоквартирном доме, требующих проведения дополнительных работ, не входящих в перечень, приведенный **Приложении № 3** к настоящему Договору, Управляющая организация вправе самостоятельно организовать выполнение указанных работ с последующей компенсацией их стоимости Собственниками без процедуры утверждения общим собранием. При отказе от компенсации Управляющая организация вправе использовать денежные средства, предназначенные для текущего планового ремонта.

3.2.6. В случае если размер платы за жилое помещение, рассчитанный в соответствии с п.4.6 Договора, не покрывает затраты Управляющей организации на выполнение работ и услуг, предусмотренных его условиями, предоставлять Собственникам за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора обоснованные предложения о необходимости изменения размера платы за содержание жилого помещения. В случае если Собственники помещений на общем собрании, инициированном Управляющей организацией, не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, либо если в течение 30-дневного срока с момента надлежащего уведомления Собственники помещений уклоняются от проведения общего собрания по утверждению указанного предложения Управляющей организации, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Согласно условиям настоящего договора Собственник предоставляет Управляющей организации право вносить в орган местного самоуправления предложение об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

3.2.7. В случае изменения параметров лицевых счетов (сведений о проживающих, общей площади помещений, показаний счетчиков и др.), сведений о сроках использования индивидуальных (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета и их показаний, а также объемов коммунальных услуг за прошедший период производить корректировку платы за эти услуги всем потребителям в Многоквартирном доме с учетом этих изменений.

3.2.8. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги путем внесения ими данной платы на банковский счет или в кассу Управляющей организации, либо на банковский счет представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетного центра), в том числе через платежных агентов, банки или иные платежные системы, которые вправе установить обязательные для плательщика правила и порядок приема платы. При внесении платы через платежных агентов, банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения с плательщика доводится до сведения лиц, вносящих плату, организацией, принимающей платежи.

3.2.9. Определять форму платежных документов - счетов-квитанций для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения по согласованию с представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетным центром). Форма счета-квитанции должна содержать информацию, предусмотренную действующим законодательством, а также может содержать иную информацию, в т.ч. информацию о введении новых тарифов, нормативов потребления коммунальных услуг и пр. Форма платежного документа размещается на сайте Управляющей организации.

3.2.10. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Многоквартирном доме в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном доме, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимых после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.2.11. Принимать на основании проведенных обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома, оформленных соответствующими актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для

соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3.1.5. Предоставлять иные услуги, **предусмотренные решением общего собрания Собственников**.

3.1.6. Принимать плату за содержание жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от собственника муниципального (государственного) жилищного фонда в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояков канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения, возможное обрушение конструкций и других, подлежащих экстренному устранению, в том числе путем проведения работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту соответствующих элементов общего имущества в Многоквартирном доме. Финансирование указанных работ осуществляется за счет средств, предусмотренных на внеплановый (непредвиденный) текущий ремонт, а при их недостаточности – в порядке, предусмотренном п.2.10 настоящего Договора.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Многоквартирным домом управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние данного дома, в соответствии с результатами проводимых обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома и проводимых восстановительных работ. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов. В случае отсутствия (непередачи прежней управляющей организацией/ТСЖ/застройщиком/иным лицом, ответственным за хранение) технической документации, Управляющая организация вправе восстановить ее за счет Собственников с одновременной подачей иска о взыскании расходов на восстановление документации к лицу, ненадлежаще исполнявшему обязанности по хранению. Суммы, взысканные с виновного лица, подлежат распределению между Собственниками пропорционально фактически понесенным ими затратам на восстановление документации.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации с размещением информации о графике такого приема на сайте Управляющей организации и на стендах в ее помещениях.

3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно, если причины и продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг известны Управляющей организации.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обеспечить проведение перерасчета платы за коммунальные услуги. В случае если коммунальные услуги оказываются ресурсоснабжающей организацией, и/или начисления за потребленные коммунальные услуги осуществляются лицом, уполномоченным ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация обязана обратиться от имени Собственников к ресурсоснабжающей организации о перерасчете платы.

3.1.14. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, лифтов противопожарных систем многоквартирного дома, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств.

3.1.15. В случае заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов и приема бытовых стоков, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Собственникам, обязательно **закреплять** в данных договорах **положения** о том, что «на основании **решения, принятого общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме** выполнение Управляющей организацией обязательств по оплате поставленных коммунальных ресурсов осуществляется **путем обязательной регулярной (не реже чем раз в 6 месяцев) уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к собственникам и пользователям помещений**, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, включая задолженность по внесению ими платы за коммунальные услуги соответствующего вида, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

3.1.16. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные

2.5. Указанные в **Приложении № 3** работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением на договорной основе сторонних организаций-исполнителей, в том числе, в обязательном порядке – в случаях, определяемых законодательством РФ, привлечения специализированных организаций, имеющих соответствующий допуск или лицензию. При этом работы и услуги, входящие в состав **Минимального перечня услуг и работ,** не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ.

2.6. В **случае внесения изменений/дополнений в законодательство РФ** (в т.ч. изменения и/или дополнения **Минимального перечня обязательных услуг и работ**), **которые в императивном порядке изменяют обязательства Управляющей организации по настоящему Договору**, предмет настоящего Договора подлежит корректировке в соответствии с п. 3.1.27 настоящего Договора. При этом изменения в предмете настоящего Договора вступают в силу с момента, когда предоставление дополнительных услуг и выполнение работ стало обязательным для Управляющей организации в силу закона, постановления Правительства, иного нормативного правового акта.

2.7. Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе, при необходимости, путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая организация обязуется:

2.7.1. осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома;

2.7.2. регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;

2.7.3. принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;

2.7.4. обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри Многоквартирного дома;

2.7.5. обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения.

2.8. Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества в Многоквартирном доме и проведения работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** данного общего имущества (далее – работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту) приведены в **Приложении № 4** к настоящему Договору.

2.9. Управляющая организация обязуется выполнять работы по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту**, то есть ремонтные работы незамедлительного характера, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности, а также нормальной технической эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме, в связи с чем их перечень, объем, стоимость и сроки не могут быть заранее установлены планами восстановительных работ. Виды работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** приведены в **Приложении № 3**, а величина (тариф) платы за их выполнение в **Приложении № 5** к настоящему Договору **в составе** общей величины (тарифа) **платы за работы по текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме (далее – работы по текущему ремонту). Работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту выполняются Управляющей организацией за счет и в пределах величины (тарифа) платы на данные работы, формирующей целевой резерв на выполнение указанных работ.

2.10. В случае если фактическая стоимость работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** в определенные расчетные периоды действия настоящего Договора превышает суммы фактически перечисленных Собственниками и пользователями помещений и имеющихся на лицевом счете Многоквартирного дома средств платы за выполнение данных работ, данные работы выполняются:

2.10.1. при превышении фактической стоимости таких работ над суммой имеющихся в наличии на лицевом счете Многоквартирного дома средств на эти цели до 10% – на основе авансирования Управляющей организацией в счет платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту **будущих периодов** или за счет платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями);

2.10.2. при превышении фактической стоимости таких работ над суммой имеющихся в наличии на лицевом счете Многоквартирного дома средств на эти цели более чем на 10% – за счет дополнительных платежей Собственников и пользователей помещений в последующие расчетные периоды без утверждения общим собранием Собственников на основе соответственно увеличенных сумм платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту или за счет платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями).

2.11. Неиспользованные по целевому назначению Управляющей организацией в течение года фактически оплаченные Собственниками суммы средств на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному)