**Договор \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Озерск Челябинской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройГАРАНТ», в лице директора Откупщикова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся на основании свидетельства о праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственником помещения (или доли в праве собственности), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_ кв. \_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., доля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и протокола общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников многоквартирного дома.

**2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ**

**Собственник –** субъект гражданского права, право собственности которого, на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Наниматель** – лицо, которому Собственником передано во владение и (или) пользование для проживания в нем жилое помещение на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ, договором социального или коммерческого найма.

**Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** – состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** – доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием имущества, поддержанию последнего в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, включенных в состав общего имущества собственников, а также технических помещений многоквартирного дома.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий производимых с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

**Управление многоквартирным домом** – это комплекс мероприятий, направленных на организацию оказания жилищно-коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям жилых помещений многоквартирного дома на уровне, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, надлежащего содержания многоквартирного дома и придомовой территории, обеспечения функционирования инженерных сетей и систем многоквартирного дома.

**3. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 3.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

3.2. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома по адресу: **Челябинская область, г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_**, в котором находится помещение Собственника.

3.3. Собственник поручает Управляющей организации совершать от имени Управляющей организации в интересах Собственника (в установленных настоящим Договорам случаях) и за счет Собственника , или по усмотрению Управляющей организации от имени Собственника и за его счет совершать юридически значимые действия, заключать договоры в целях обеспечения нормальной эксплуатации помещений Собственника, в том числе:

3.3.1. на содержание, ремонт и техническое обслуживание общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, согласно к договору;

3.3.2. на уборку общего имущества и придомовой территории;

3.3.3. на вывоз твердых бытовых отходов;

3.3.4. на предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии).

3.3.5. на техническое обслуживание и ремонт лифтов (при наличии).

3.4. Организация работ по п.3.3 осуществляется в пределах финансирования, предусмотренного в **Приложении №2** к настоящему договору исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013г. № 290 (далее – минимальный перечень)**.**, в соответствии с требованиями действующего законодательства, ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги» в части требования статьи 46 Федерального закона «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ, «Правил предоставления коммунальных услуг», другими нормативными требованиями и условиями настоящего договора

3.5. Состав общего имущества жилого дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, приведен **в Приложении № 4.** Стороны определили, что в качестве Приложения № 4 к настоящему договору используется копия технического паспорта жилого дома, (с учетом положений действующего законодательства об определении состава общего имущества, виды имущества, указанные в паспорте, но не включаемые согласно действующему законодательству в состав общего имущества по договору не обслуживаются), хранящаяся у Управляющей организации в течение всего срока действия договора.

3.6. Управляющая организация выполняет работы по обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений, реализацию решения вопросов пользования имеющимся общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах Собственников помещений. Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений регулируются дополнительными соглашениями с Собственниками в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

3.7. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3.8. Наниматель жилого помещения, находящегося в собственности администрации Озерского городского округа, по договору коммерческого и (или) социального найма оплачивает услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором для Собственника помещения.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1.** **Управляющая организация обязуется:**

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

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

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

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

4.1.5. С периодичностью, предусмотренной настоящим договором, проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Осмотры элементов общего имущества, расположенного в помещениях Собственников, производятся по мере необходимости, либо по заявкам жильцов.

4.1.6. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень и периодичность работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются **Приложением № 1** к настоящему Договору, утвержденному общим собранием собственников помещений, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать Собственников и Нанимателей коммунальными услугами установленного уровня качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и Нанимателей многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника или Нанимателя об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома или на официальном сайте Управляющей организации в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника и (или) Нанимателя об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных п. 5.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление счета в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Производить сбор установленных п. 5.1. настоящего Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и Нанимателя, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственников и Нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.17. По требованию Собственника или Нанимателя выдавать необходимые справки в пределах имеющейся информации.

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

4.1.19. Предоставлять Собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее первого квартала следующего за отчетным года. Отчет предоставляется в письменной форме Председателю совета многоквартирного дома путем непосредственного вручения или передачи через членов совета многоквартирного дома ,либо предоставления к получению в помещении Управляющей организации с уведомлением собственников о готовности отчета на оборотной стороне счета на оплату услуг по настоящему Договору. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ. Данный отчет рассматривается на общем собрании собственников многоквартирного дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета. Общее собрание собственников принимает решение об утверждении отчета, либо при наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется Управляющей организации не позднее 30 дней с момента предоставления отчета. В случае, если собрание собственников помещений дома не проведено, либо возражения по отчету не направлялись Управляющей организации, отчет считается принятым.

4.1.20. Надлежащим образом и в полном объеме выполнить работы, указанные в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, вентиляции и электроснабжения в помещениях жилого многоквартирного дома, включая помещения Собственника.

4.2.3. В случае непредоставления Собственником или Нанимателем помещения до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Озерска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

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

4.2.6. Прекращать или ограничивать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или Нанимателем оплаты оказанных услуг более шести месяцев, а также в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником или Нанимателем требований, установленных пп. 4.3.3-4.3.20. Договора

4.2.8. Своевременно получать от Собственника или Нанимателя плату за услуги по управлению многоквартирным домом. Взыскивать с Собственника или Нанимателя в установленном порядке, в том числе через суд, задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.9. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, с уведомлением последних об использовании помещений. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.10. Участвовать в организации и проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений по вопросам, касающимся предмета настоящего Договора.

4.2.11. Осуществлять иные права, отнесенные к полномочиям Управляющей организации, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**4.3.** **Собственник обязуется:**

4.3.1.При заключении настоящего Договора представить Управляющей организации для ознакомления документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение. Приложить копии правоустанавливающих документов к настоящему Договору для хранения в Управляющей организации.

4.3.2. Посредством подписания настоящего Договора или его иного акцепта поручить Управляющей организации от своего имени или от имени Собственника (по усмотрению Управляющей организации) и за счет Собственника заключать договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, договоры на содержание, ремонт и уборку общего имущества дома, поставку коммунальных ресурсов а так же иные договора, направленные на достижение целей настоящего Договора.

4.3.3. Своевременно в установленном порядке в соответствии с разделом 5 настоящего Договора оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением условий настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

4.3.4. Текущий ремонт занимаемого жилого помещения, находящихся в нем сетей и оборудования производить за свой счет.

Внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование (унитазы, ванны, раковины, умывальники, радиаторы, (конверторы), полотенцесушители, электрооборудование (электрические плиты, электросчетчики, розетки), газовые плиты (при наличии) и индивидуальные приборы учета являются собственностью Собственника.

Границей эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических, газовых сетей является:

- водопроводные сети – до отсекающего вентиля в помещении,

- канализационные сети – до присоединения к канализационному стояку,

- тепловые сети – до присоединения отопительного прибора (радиатора) к разводке тепловой сети,

- электрические сети – до соединения первого отключающего устройства в щитке на квартиру с внутридомовой электрической сетью;

- газовые сети (в случае наличия) - до отсекающего вентиля в помещении;

Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, обслуживаемого по настоящему договору, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внутренняя граница – до границы эксплуатационной ответственности собственников.

4.3.5. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных Разделом 5 настоящего Договора платежей.

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

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

4.3.8. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

 - о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) Собственника и (или) Нанимателя, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

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

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

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

4.3.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора. В случае не предоставления такой информации собственник обязан возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

4.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

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

4.3.14. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Озерска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации или иным уполномоченным органом, предусмотренным действующим законодательством.

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

4.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора и требовать их исполнения.

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

4.3.18. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

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

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

4.3.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или Нанимателя, либо в связи с нарушением Собственником или Нанимателем п.п. 4.3.4., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.10., 4.3.11., 4.3.12., 4.3.13., 4.3.15., 4.3.16, 4.3.17., 4.3.19. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника или Нанимателя.

4.3.22. В случае заключения договора социального найма или коммерческого найма жилого помещения, находящегося в собственности администрации Озерского городского округа, передать обязанности, указанные в п.п. 4.3.3., 4.3.4, 4.3.5., 4.3.7. – 4.3.21., Нанимателю в соответствии с Жилищным кодексом РФ, договором социального или коммерческого найма.

4.3.23. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.24. Сообщать Организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

4.3.25. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу. Отсутствие доступа в помещение оформляется Управляющей организацией актом.

4.3.26. Передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемым приложением к настоящему Договору. Изготовление технической документации не переданной Управляющей организации при заключении настоящего договора не входит в сумму оплаты по договору. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

**4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газа (при наличии).

4.4.3. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями до­говора, по поддержанию занимаемого им жилого помещения в надле­жащем состоянии в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» с учетом требований нормативных документов, предъявляемых к правилам проведения таких работ;

4.4.4. Устанавливать за свой счет в квартире приборы учета электроэнергии, теплоэнергии, холодной, горячей воды, газа, аттестованные в установленном порядке. при согласовании с Управляющей организацией, при этом плата за коммунальные услуги производится по показаниям приборов учета.

4.4.5. Круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по **тел. 9-85-99.**

4.4.5.1.При изменении телефона, указанного в п. 4.4.5. настоящего договора Управляющая организация сообщает новый телефон посредством печати объявления с новым номером аварийной службы на квитанциях на оплату услуг по договору. Смена телефона не требует внесения изменений в настоящий договор.

4.4.6. В случае заключения договора социального найма или коммерческого найма жилого помещения, находящегося в собственности администрации Озерского городского округа, передать права, указанные в п.п. 4.4.2. - 4.4.5.1., Нанимателю в соответствии с Жилищным кодексом РФ, договором социального или коммерческого найма.

**5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Собственник или Наниматель производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- капитальный ремонт общего имущества жилого дома (денежные средства Собственников и Нанимателей, которые отдельно учитываются Управляющей организацией и направляются только на капитальный ремонт жилого дома);

- управление многоквартирным домом;

- плата за найм (только для Нанимателей, в случае принятия администрацией Озерского городского округа решения о введении платы за найм жилого помещения по договору социального или коммерческого найма).

На момент заключения настоящего договора размер платежей по договору определяется в соответствии с **Приложением № 2.** Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в расчетном документе (квитанции, счета-извещения и т.п.).

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту, управлению многоквартирным домом в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в **Приложении № 1**. Взносы за капитальный ремонт общего имущества жилого дома уплачиваются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы, или не провели такое собрание, она устанавливается Управляющей организацией на весь период действия договора, при этом её размер будет равен размеру платы, установленному органами местного самоуправления на текущие период или снижен по инициативе Управляющей организации в случае включения данного пункта в **Приложение № 2** к настоящему договору. Размер взноса за капитальный ремонт многоквартирного дома устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией, как произведение установленных Уполномоченным органом тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым Уполномоченным органом в порядке, определяемом действующим законодательством РФ. Если до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, Собственник или Наниматель не заявит в письменной форме о ненадлежащем качестве и количестве оказываемых услуг, то услуги Управляющей организации считаются оказанными надлежаще, и счет-извещение, квитанция или счет-фактура подлежит оплате.

5.5. Оплата Собственником или Нанимателем оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение, квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника или Нанимателя по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

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

5.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату для юридических лиц.

5.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и Нанимателя в соответствии с порядком, устанавливаемым решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

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

Если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников или Нанимателей (в установленных действующим законодательством и договором социального или коммерческого найма и настоящим Договором случаях), а также за иных источников, предусмотренных действующим законодательством. Взносы на капитальный ремонт, проценты в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете образуют фонд капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта принимается Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В случае недостаточности денежных средств на проведение капитального ремонта, проводится внеочередное собрание собственников помещений в многоквартирном доме, на повестку дня которого выносится вопрос о дополнительной оплате расходов на капитальный ремонт. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о дополнительных взносах на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или Нанимателя внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или Нанимателя в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления города Озёрска.

5.12. В случае если жилое помещение не используется, то оплата производится за отопление, содержание и текущий ремонт жилого помещения, вывоз ТБО и лифт (при наличии) из расчета общей занимаемой площади.

5.13. Работы по установке систем противопожарной защиты, автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре, установке или замене противопожарных насосов, комплектации существующих противопожарных систем относятся к работам капитального характера не входят в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору и не выполняются Управляющей организацией в рамках настоящего Договора. Собственники обязаны обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ за свой счет.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств в рамках границ эксплуатационной ответственности с момента вступления Договора в силу.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или Нанимателем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или Нанимателем одновременно с оплатой услуг в соответствии с Разделом 5 Договора.

6.5. Управляющая организация вправе взыскать с собственников, нанимателей, арендаторов помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

6.6. В случае неисполнения собственниками, нанимателями, арендаторами обязанностей по проведению текущего ремонта, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, указанные лица несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.7. Собственники и Наниматели жилых помещений, а также владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.8. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.9. Собственник и Наниматель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.10. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за организацию предоставления услуг и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления Озерского городского округа.

6.11. В случае причинения убытков Собственнику или Нанимателю по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.12. Управляющая организация не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб многоквартирному дому, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- не обеспечением Собственниками п. 4.3. настоящего Договора;

- аварий инженерного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.13. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.14. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (форс-мажор).

6.15. Факты нарушений условий договора оформляются актами о нарушении обязательств, которые подписываются обеими сторонами. Если одна из сторон отказалась от подписания акта о нарушении обязательств, то об отказе в подписании акта вносится запись. Отказ от подписания акта о нарушении обязательств подтверждается комиссионно.

6.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. 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.

7.2. Все претензии по факту не исполнения настоящего Договора оформляются в письменном виде и подлежат актированию согласно п. 6.16 настоящего Договора и обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или Нанимателем в порядке и в сроки, установленные действующим Гражданским Законодательством РФ (30 дней).

**8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ.**

9.1. Настоящий Договор является публичным в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса РФ.

9.2. Договор заключен на один год. Начало действия Договора с «**\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года**. Договор считается автоматически продлённым на тот же срок, если за месяц до его окончания не последует заявления одной из Сторон об отказе от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре. При этом до заключения нового Договора или внесения изменений в действующий Договор Стороны руководствуются условиями действующего на момент пролонгации Договора.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ, а так же в следующих случаях:

- по письменному Соглашению сторон;

- на основании решения суда, с возмещением Сторонами имеющихся между ними задолженностей. Если расторжение Договора осуществляется по требованию Управляющей организации, последняя обязана возместить Собственникам уплаченные денежные средства в объеме не произведенных работ и услуг. Если расторжение Договора осуществляется по требованию Собственников, последние обязаны возместить Управляющей организации денежные средства в объеме произведенных работ и оказанных услуг;

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую и иную, связанную с управлением домом документацию на многоквартирный дом, вновь выбранной управляющей организации, (товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу).

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

9.6. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменной форме.

***ПРИЛОЖЕНИЯ:***

**Приложение №1**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

**Приложение №2**Плановая калькуляция себестоимости содержания и ремонта жилфонда.

**Приложение №3**  Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

**Приложение №4**  Копия технического паспорта жилого дома (при наличии).

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Управляющая организация: Собственник:

|  |  |
| --- | --- |
| Общество с ограниченной ответственностью «СтройГАРАНТ»ИНН/КПП 7422046278/741301001Юридический адрес: 456787, Челябинская область,г. Озерск, ул. Монтажников, д. 62,Почтовый адрес: 456783, Челябинская область, г. Озерск, ул. Строительная, д. 56, а/я 306Фактический адрес: 456783, Челябинская область, г. Озерск, ул. Бажова, д. 14ОГРН 1107422001037 электронный адрес: http://www.стройгарант.comтел/факс 6-17-47аварийный телефон 9-85-99\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А. Откупщиковм.п. | Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_Паспорт РФ: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

Челябинская область, г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Вид работ \*\*\* | периодичность |
| **1.** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |  |
| 1.1. | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| 1.2. | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:-признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;-коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;-поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;-при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; | 1 раз в год |
| 1.3. | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 1 раз в год |
| **2.** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** |  |
| 2.1. | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | 2 раза в год |
| 2.2. | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | 1 раз в год (планово)дополнительно- по заявкам |
| 2.3. | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 2 раза в год |
| 3. | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  |
| 3.1. | выявление 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; | 1 раз в год |
| 3.2. | выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; | 1 раз в год |
| 3.3. | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | 1 раз в год |
| 3.4. |  выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; | 1 раз в год |
| 3.5. | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | в случае аварийной ситуации |
| **4.** |  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |
| 4.1. | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 1 раз 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 домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 1 раз 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 домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  | 1 раз в год |
| 4.4. | выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; | 1 раз в год |
| 4.5. | выявление 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, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; | по мере необходимости |
| 4.6. | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | по мере необходимости |
| 4.7. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ по мере поступления финансирования. | при аварийной ситуации |
| **5.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:** |  |
| 5.1. | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; | 1 раз в год |
| 5.2. | контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | 1 раз 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 домах с кирпичными столбами; | 1 раз в год |
| 5.4. | выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; | 1 раз в год |
| 5.5. | контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | 1 раз в год |
| 5.6. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ\*. | в случае аварийной ситуации |
| **6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |
| 6.1. | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | 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 домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; | 1 раз 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 домах со стальными балками перекрытий и покрытий; | 1 раз 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; | 1 раз в год |
| 6.5. |  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ\*. | в случае аварийной ситуации |
| **7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |  |
| 7.1 | проверка кровли на отсутствие протечек; | 2 раза в год |
| 7.2. | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше (при наличии ); | 1 раз в год |
| 7.3. | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; | при наличии 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 эксплуатируемых крышах; | 1 раз в год |
| 7.5. | проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; | 2 раза в год |
| 7.6. | контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек(при наличии ); | 1 раз в год |
| 7.7. | осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; | при наличии 1 раз в год |
| 7.8. | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | при наличии 1 раз в год |
| 7.9. | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | в случае аварийной ситуации |
| 7.10. | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | в случае аварийной ситуации |
| 7.11. | проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; | по мере необходимости |
| 7.12. | проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; | по мере необходимости |
| 7.13. | проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | по мере необходимости |
| 7.14. |  при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | п.7.1.-7.14 |
| **8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:\*\*** |  |
| 8.1. | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 1 раз в год |
| 8.2. | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | 1 раз в год |
| 8.3. | выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальнымкосоурам; | 1 раз в год |
| 8.4. | выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; | 1 раз в год |
| 8.5. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ\*; | в случае аварийной ситуации |
| 8.6. | проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальнымкосоурам; | в случае аварийной ситуации |
| 8.7. | проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами | в случае аварийной ситуации |
| 8.8. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ в соответствии с планом\*; | в случае аварийной ситуации |
| **9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** |  |
| 9.1. | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 1 раз в год |
| 9.2. | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) при наличии  | по мере необходимости |
| 9.3. | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | 1 раз в год |
| 9.4. | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 1 раз в год |
| 9.5. | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | по мере выявления |
| 9.6. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), в случае аварийной ситуации проведение восстановительных работ\*. | в случае аварийной ситуации |
| **10** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах\*\*:** |  |
| 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; | 1 раз в год |
| 10.2. | проверка звукоизоляции и огнезащиты; | 1 раз в год |
| 10.3. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | в случае аварийной ситуации |
| 11 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,** |  |
| 11.1. | проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | 1 раз в годв случае аварийной ситуации устранение нарушений |
| 12. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме** |  |
| 12.1. | проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) | 1 раз в год |
| 12.2. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ\* |  |
| 13. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |
| 13.1. | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | по заявкам и при плановом осмотре(1 раз в год) |
| 13.2. | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ\* |  |
| 14. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (при наличии и функционировании):** |  |
| 14.1. | проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | мусоропровод в доме не функционирует |
| 15. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** |  |
| 15.1. | техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | 1 раз в год |
| 15.2. | контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | 1 раз в год |
| 15.3. | проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 1 раз в год |
| 15.4. | устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; | по мере необходимости |
| 15.5. | проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; | система отсутствует |
| 15.6. | контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; | постоянно |
| 15.7. | сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | не выполняется оборудование отсутствует |
| 15.8. | контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | 1 раз в год |
| 15.9. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ\* | случае аварийной ситуации |
| 16. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:** | **не выполняются** |
| 16.1. | определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); очистка от сажи дымоходов и труб печей; устранение завалов в дымовых каналах. | печи камины и очаги в доме отсутствуют |
| 17. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:** |  |
| 17.1. | проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | по мере выявления неисправностей |
| 17.2. | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | постоянно посредством организации АДС |
| 17.3 | гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек | 1 раз в год |
| 17.4. | работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | не выполняется оборудование отсутствует |
| 17.5 | проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.  | постоянно посредством организации АДС |
| 17.6 | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.\* | в случае аварийной ситуации |
| 18 | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах (Осмотры в жилых и подсобных помещениях квартир проводятся по заявкам собственников и нанимателей жилых помещений):** |  |
| 18.1 | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | 1 раз в месяц |
| 18.2 | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | постоянно посредством организации АДС |
| 18.3 | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | по мере выявления |
| 18.4. | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности согласно договора; | по мере выявления |
| 18.5 | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | 2 раза в год |
| 18.6. | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | 2 раза в год |
| 18.7. | переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; | 2 раза в год |
| 18.8 | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | по мере необходимости |
| 18.9 | очистка и промывка водонапорных баков; | не выполняется оборудование отсутствует |
| 18.10. | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| 19 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |  |
| 19.1 | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год |
| 19.2. | проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | по мере необходимости |
| 19.3 | удаление воздуха из системы отопления; | по мере необходимости и планово 1 раз в год |
| 19.4. | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| 20. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** |  |
| 20.1. | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в год |
| 20.2. | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 1 раз в год |
| 20.3. | техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | по мере необходимости |
| 20.4. | контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | по договору со специализированной организацией по графику |
| 21. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:** |  |
| 21.1. | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. | по договору со специализированной организацией по графику (при наличии) |
| 22 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:** |  |
| 22.1. | организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования один раз в год по договору со специализированной организацией. | по договору со специализированной организацией по графику (при наличии) |
| 23 | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  |
| 23.1. | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов:влажное подметание лестничных площадок и маршей 2-х нижних этажей - ежедневновлажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа -еженедельномытье пола кабины лифта- ежедневномытье лестничных площадок и маршей –ежемесячно | по графику |
| 23.2. | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | ежегодно в весенний период |
| 23.3. | мытье окон; | ежегодно в весенний период |
| 23.4. | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); |  |
| 23.5. | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 2 раза в год |
| 24. | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория),**  |  |
| 24.1. | в холодный период года:очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – по мере необходимости (1 раз в неделю); сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см – по мере необходимости (1 раз в неделю);очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – по мере необходимости (1 раз в сутки) ;очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости (1 раз в неделю); | по графику |
| 24.2. | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | ежедневно |
| 24.3. | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | ежедневно |
| 25. | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |  |
| 25.1. | подметание и уборка придомовой территории; | 3 раза в неделю |
| 25.2 | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | ежедневно |
| 25.3. | уборка и выкашивание газонов; | 2 раза в год |
| 25.4. | прочистка ливневой канализации; | 2 раза в год |
| 25.5. | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | ежедневно |
| 26 | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** |  |
| 26.1. | незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; | по мере необходимости |
| 27. | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.** | 1 раз в год |
| 28. | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | по мере необходимостипо заявкам |
| 29. | **Услуги, оказываемые в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг** |  |
| 29.1. | Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службыВедение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке | постояннокруглосуточно |
| 29.2. | заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам | по мере необходимости |
| 29.3. | Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.  | ежегодно |
| 29.4. | Организация работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений | постоянно в течение действия договора |
| 29.5 | Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений | по мере необходимости |

*\*Проводится по мере поступления финансирования, необходимого для производства работ.*

*\*\* В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.*

*\*\*\* При отсутствии в многоквартирном доме конструкций и (или) оборудования, указанных в на стоящем приложении работы по их содержанию не производятся (**перечень* *услуг и работ в отношении многоквартирного дома определяется с учетом: конструктивных элементов многоквартирного дома; наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем; наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома)*

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** **ООО «СтройГАРАНТ»** Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Откупщиков м.п. | **СОБСТВЕННИК:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

Челябинская область, г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Плановая калькуляция**

**себестоимости содержания и ремонта**

**жилищного фонда**

*на 201\_\_г.\**

**Адрес: г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Статья затрат** | **%** | **Стоимость обслуживания 1м2** |
|  | Текущий ремонт элементов жилых домов  | 15,70 |  |
|  | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования  | 33,74 |  |
|  | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых домов зданий и придомовой территории | 21,70 |  |
|  | Общеэксплуатационные затраты | 18,86 |  |
|  | Итого затрат на обслуживание: | 90,00 |  |
|  | Затраты на управление  | 5,00 |  |
|  | Всего затрат с управлением: | 95,00 |  |
|  | Прибыль | 5,00 |  |
|  | Всего расходов на содержание 1м2 общей площади жилья  | **100,0** |  |

Примечание:

1. Стоимость услуги по вывозу твердых бытовых отходов устанавливается на основании решения органов местного самоуправления.

2. Стоимость услуги по обслуживанию внутридомового газового оборудования, лифтов устанавливается на основании решения органов местного самоуправления.

3. \*Размер оплаты на последующие периоды устанавливается с учетом п. 5.3. договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** **ООО «СтройГАРАНТ»** Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Откупщиков м.п. | **СОБСТВЕННИК:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

Челябинская область, г. Озерск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Акт**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «СтройГАРАНТ», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования, между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных собственником за содержание и текущий ремонт жилого фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

*\*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл.счетчика.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** **ООО «СтройГАРАНТ»** Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Откупщиков м.п. | **СОБСТВЕННИК:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |