

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

г.о. Самара

«__» _____ 201_ г.

Общество ограниченной ответственностью «Авиакор-Стандарт», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Ермолаева Антона Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____,
именуемый в дальнейшем «Заказчик», являющийся собственником **жилого/нежилого помещения** общей площадью ____ кв.м., расположенного по адресу: г. Самара, Красноглинский район, микрорайон Крутые ключи, дом № ____ (далее - помещение),

на основании _____,
именуемые совместно «Стороны», по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее – договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению указанным в преамбуле настоящего договора домом, в т.ч. его надлежащему содержанию и текущему ремонту его общего имущества, предоставлению Заказчику и пользующимся помещениями лицам коммунальных услуг, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом деятельности.

1.2. Состав общего имущества на момент подписания настоящего договора указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, на момент заключения настоящего договора, указан в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору и может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке в связи с изменениями действующего законодательства, либо по соглашению сторон. При этом обязательство у сторон по оформлению дополнительного соглашения к настоящему договору отсутствует.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом дома в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора;

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества дома и выполнять работы по текущему ремонту его общего имущества в доме соответствии с перечнем и периодичностью, установленными действующим законодательством на основании Плана выполнения работ, определенного Управляющей организацией;

2.1.3. Предоставлять Заказчику и пользующимся помещениями лицам коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Требования к параметрам качества и объемам поставки коммунальных услуг определяются положениями действующего законодательства.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, выполнять работы по устранению аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Заказчика и иных пользователей помещений. Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы размещаются на информационных стендах в офисе Управляющей организации.

2.1.5. Информировать Собственника и пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных у подъездов дома.

2.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в предусмотренном действующим законодательством порядке.

2.1.7. Обеспечить доставку Заказчику платежных документов по адресу местонахождения Заказчика, любым, не противоречащим действующим законодательству способом, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим;

2.1.8. С целью обеспечения Заказчика коммунальными услугами от своего имени заключить с ресурсоснабжающими, сетевыми и иными специализированными организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

2.1.9. Информировать Заказчика об изменении размера платы по настоящему договору не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты представления платежных документов.

2.1.10. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных

услуг с составлением соответствующих актов и фиксацией их начальных показаний.

2.1.11. На основании заявки Заказчика или лиц, пользующихся его Помещением, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома.

2.1.12. В случае необходимости проведения капитального ремонта дома инициировать общие собрания собственников помещений. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений в доме о необходимости проведения капитального ремонта, о размере расходов на капитальный ремонт дома, сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, условиях финансирования ремонта и пр. Условия капитального ремонта регулируются отдельным договором.

2.1.13. Размещать отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет о выполнении Договора размещается в электронном виде на сайте Управляющей организацией, либо на стенде в офисе Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, в т.ч. привлекать сторонние организации для целей осуществления расчетов платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему договору, платежных агентов, а также организации федеральной почтовой связи для целей приема платы за помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты, либо неполной оплаты, по своему выбору ограничивать или приостанавливать подачу Заказчику коммунальных ресурсов в установленном действующим законодательством порядке;

2.2.4. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты, либо неполной оплаты, вносить помещение в список помещений Дома, по которым несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за Помещение и коммунальные услуги с указанием суммы соответствующей задолженности, существующей на дату формирования списка с его последующим размещением на информационном стенде у подъездов Дома.

2.2.5. В случае неисполнения Заказчиком требований пункта 2.3.12. договора, привлечь третьих лиц для уборки мусора (в т.ч. КГМ) с последующим отнесением фактически понесенных расходов на виновное лицо. В случае невозможности установления виновного лица, обязанность по возмещению Управляющей организации расходов за вывоз мусора (в т.ч. КГМ) возлагается на всех Собственников помещений Дома пропорционально площади их помещений.

2.2.6. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении.

2.2.7. Выступать с инициативой проведения общего собрания собственников и быть организатором указанных собраний в случае необходимости принятия собственниками решений по вопросам, связанным с исполнением или изменением условий договора.

2.2.8. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать от Заказчика возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Заказчика по настоящему договору считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

2.2.9. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, причиненных по вине Заказчика.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. Поддерживать помещение согласно его целевого назначения, а также способствовать поддержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества дома и придомовой территории.

2.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за предоставленные по настоящему Договору услуги в срок до 20 числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации. Реквизиты для внесения платы указываются в платежных документах.

2.3.3. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещения. Незамедлительно предоставлять Управляющей организации о смене владельца, собственника помещения. Сообщать в «Управляющую организацию» Ф.И.О. нового владельца, собственника, с предоставлением копий подтверждающих переход права документов. В противном случае Заказчик несет обязанность по оплате начисленных платежей на условиях настоящего договора до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

2.3.4. Ежемесячно, в период с 20 по 25 число текущего месяца, предоставлять в Управляющую организацию достоверные сведения о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, не препятствовать проведению Управляющей организации контроля их показаний.

2.3.5. Оплатить в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования работы и услуги, связанные с нарушением условий настоящего договора, целостности общего имущества и мест общего пользования, ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо пользователей помещения.

2.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить каких-либо работ в местах общего пользования, на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Дома, а также самовольно осуществлять доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторов и подстанций без предварительного согласования с Управляющей организацией;

б) не ограничивать доступ сотрудников Управляющей организации к общему имуществу дома;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

д) не устанавливать каких-либо ограждений, сооружений и иного оборудования в местах общего пользования, в т.ч. на фасаде дома и придомовой территории без предварительного согласия Управляющей организации;

е) выполнять установленный порядок пользования объектами общей собственности и предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами общедомовые инженерные коммуникации, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

и) не оставлять личное имущество без присмотра в местах общего пользования.

к) не хранить и не согласовывать хранение каких-либо посторонних предметов в местах общего пользования;

л) не использовать в период с 23.00 часов вечера до 7.00 часов утра оборудование и устройства, создающие повышенный шум;

м) осуществлять парковку/стоянку/ личного транспорта, а также транспорта посетителей помещения в специально отведенных для этого местах.

2.3.7. Обеспечить в течение 3 (Трех) дней с момента получения требования доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния проходящих через него инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

2.3.8. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников Помещений в Доме, а также снижении параметров качества коммунальных услуги об иных обстоятельствах, связанных с аварийными и иными ситуациями, влияющими на качество предоставления коммунальных услуг.

2.3.9. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего пользования; устранять за свой счет повреждения и неисправности, возникшие по вине Заказчика.

2.3.10. При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно обеспечить вывоз строительного мусора, не допускать складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории; осуществлять складирование мусора, в т.ч. КГМ в специально отведенных для этого местах.

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

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. При временной задержке выполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.7. настоящего договора по инициативе Управляющей организации, Заказчик имеет право на пропорциональное продление срока внесения платежей по настоящему договору.

2.4.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе, которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Домов;

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

2.4.3. Знакомиться с отчетом Управляющей организации о ежегодном выполнении условий настоящего договора. Отчет размещается на сайте Управляющей организации в сети интернет.

2.4.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением Домами, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт помещений и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы.

3.1. Цена Договора включает плату за помещения и стоимость предоставленных коммунальных услуг.

Плата за помещения включает стоимость работ и услуг по управлению домом, содержанию, текущему ремонту его общего имущества.

Плата за капитальный ремонт общего имущества взимается на основании решения общего собрания собственников помещений дома отдельно и оформляется отдельным соглашением.

3.2. Плата за помещения на дату заключения настоящего договора определяется соразмерно наименованию, объему и перечню работ и услуг, перечисленных в настоящем договоре, и указывается в смете ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома, являющейся неотъемлемой частью и приложением № 1 к настоящему договору.

3.3. Наименование, перечень и объем работ, подлежащих выполнению по настоящему договору, могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в пределах сметы ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества домов исходя из текущих потребностей, либо задания Заказчика.

3.4. Управляющая организация вправе за 30 (Тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставляет Заказчику предложения путем размещения информации на информационных досках у каждого из подъездов Дома по изменению перечней, указанных в Приложениях к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества на будущие периоды. Указанная смета является основанием для принятия собранием Собственников решения об изменении на следующий отчетный период размера платы по настоящему договору.

В случае, если собрание Собственников в течение одного месяца со дня внесения предложения Управляющей организацией не проводилось, или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и текущий ремонт помещений, Управляющая организация, начиная со второго месяца, следующего за месяцем внесения предложения, вправе исполнять обязательства по настоящему договору в соответствии с размером платы /тарифом/, установленным органом местного самоуправления для нанимателей государственного/либо муниципального/ жилого фонда применительно к степени благоустроенности дома в предусмотренном действующим законодательством порядке. При этом Приложения к настоящему Договору считаются измененными с момента введения в действие установленного настоящим пунктом тарифа.

Доведение названных тарифов до Заказчика осуществляться в уведомительном порядке путем размещения в установленный законодательством срок соответствующего уведомления на информационных стендах у подъездов Дома.

Обязательство у сторон по оформлению дополнительных соглашений к настоящему договору на каждый последующий период отсутствует.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании тарифов на коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления и государственной власти согласно показаний приборов учета, а при их отсутствии, либо истечении сроков их поверки, – согласно действующих нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.6. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по настоящему договору, Заказчик уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе предварительно не уведомлять Заказчика о размере начисленных пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесшую сумму оплаты.

5. Порядок осуществления контроля

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Заказчиком путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему договору;
 - предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных несоответствий;
- 5.2.** Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется также путем:
- участия в проведении осмотров общего имущества Домов;
 - рассмотрение отчетов Управляющей организации, предусмотренных настоящим договором.

6. Особые условия

6.1. На территории микрорайона «Крутые Ключи» и в местах общего пользования категорически запрещается:

- курение на лестницах, лестничных клетках и коридорах;
- выкручивание лампочек, повреждение стекол, расписывание стен, дверей, ступенек, лестниц, почтовых ящиков, а также любых поверхностей элементов совместного пользования, или иным способом ухудшение их состояния;
- выброс /слив/ в сантехническое и канализационное оборудование остатков строительных смесей, мусора, тряпок и иных предметов;
- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, вырезка цветов, а также совершение иных действий, вызывающих нарушение травяного покрова газонов.

6.2. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников помещений, в пользовании которых находится этот стояк.

6.3. Эксплуатация установленных в помещениях газопотребляющих приборов разрешается после получения ответственными лицами Заказчика соответствующих инструктажей по технике безопасности, на основании заключенных договоров на поставку газа и технического обслуживания внутридомового газового оборудования (ВДГО). При срабатывании квартирного газоанализатора немедленно рукояткой крана перекрыть подачу газа, проветрить помещение, вызвать специалистов для определения и устранения неисправности. Категорически запрещается включать /выключать/ электроприборы.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие в Управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

8.2. Договор заключен на 5 (пять) лет. В случае если за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, действие Договора считается продленным на аналогичный срок.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается Заказчиком в соответствии с действующим законодательством. Обо всех изменениях, в т.ч. изменении места нахождения, и т.п. стороны обязаны уведомлять друг друга в 5-тидневный срок. Исполнение обязательств сторон, а также письменные уведомления и требования по старым адресам, наименованиям до уведомления об их изменениях считаются должным и надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

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

8.5. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. К Договору прилагаются:

К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества дома»;
- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Доме, а также услуг и работ, необходимых для надлежащего состояния общего имущества Дома»;
- Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в доме».
- Приложение № 4 «Смета ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества домов»;

9. Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»: ООО «АВИАКОР-Стандарт» 443080, г. Самара, Ивана Булкина, д.84, оф. 23 Адрес для почтовой корреспонденции: 443035 г. Самара, ул. Мирная, д. 162 ИНН 6312067675 КПП 631801001 ОГРН 1066312053510 Расчетный счет № 40702810200000001497 в ЗАО «КОШЕЛЕВ-БАНК» БИК 043601742 корр. счет 30101810236010000742 Тел. 8 (846) 331-74-06 (07) Директор _____ А.В. Ермолаев МП	«Собственник»: _____ _____ Адрес: _____ _____ Паспортные данные: _____ _____ тел. контакта _____ E:mail _____ _____/_____ (подпись) / (расшифровка)
---	--

Состав и состояние общего имущества дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Состояние
Помещения общего пользования	Количество – 4 шт. Площадь пола – 488,8 кв.м. Материал пола – цементная стяжка	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Лестницы	Количество лестничных маршей – 20 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - металл	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Коридоры	Количество – 4 шт. Материал пола – цементная стяжка	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Технические подвалы	Количество – 1 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – плоская с внутренним водостоком Материал кровли - изопласт. Площадь кровли – 1 378,00 кв.м.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б подушка и ФБС Количество продухов – 6 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Стены и перегородки внутри подъездов	Материал отделки: стен известь. Материал отделки потолков известь	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стены и перегородок кирпич силикатный. Материал отделки стен-изв. штукатур. Материал отделки потолков-в/э окр.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Наружные несущие стены и перегородки	Материал – кирпич силикатный.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 1 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 12 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Вводные шкафы	Количество – 1 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования – 12 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 1 шт. вентилей – 1 шт. Кранов – 4 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. счетчик В1; 2. манометр	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов в доме – 116 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

«Заказчик»:

_____ **А.В.Ермолаев**

_____ / _____ / _____

**Перечень
услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Доме,
а также услуг и работ, необходимых для надлежащего состояния общего имущества Дома**

Вид работ	Периодичность
Текущий ремонт, в соответствии с планом проведения текущего ремонта	По мере необходимости
Фундаменты: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков 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; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	По мере необходимости
Подвалы: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; 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; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости
Стены: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между поцольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; 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 крупноформатных блоков; 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; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
Перекрытия и покрытия: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; 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; 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; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
Крыши: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; 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; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
Лестницы: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; 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; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
Фасады: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	По мере необходимости

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
Перегородки: выявление наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
Внутренняя отделка: 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	По мере необходимости
Полы: проверка состояния основания, поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
Оконные и дверные заполнения, относящиеся к общему имуществу Дома: проверка целостности, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу Дома. При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт, в остальных случаях – разработка плана и проведение восстановительных работ	По мере необходимости
Водопровод и канализация, (установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки)	По мере необходимости
Электроснабжение и электротехнические устройства (установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	По мере необходимости
Внешнее благоустройство (ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха)	По мере необходимости

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

«Заказчик»:

_____ **А.В.Ермолаев**

_____ / _____

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества Дома**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<i>Работы по содержанию придомовой территории</i>	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в сутки в дни снегопада, (или 1 раз в двое суток)
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки
Посыпка придомовой территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда
Очистка крышек люков и колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в двое суток
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, их промывка; уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Уборка крылец, приемков и площадок перед входом в подъезды дома	1 раз в сутки
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;	1 раз в 2 суток
Уборка и выкашивание газонов	2 раза в сезон
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Прочистка ливневой канализации	<i>По мере необходимости</i>
Уборка крылец, приемков и площадок перед входом в подъезды дома	1 раз в сутки
Сухая уборка коридоров, л/площадок и маршей	ежедневно
Влажная уборка коридоров, л/площадок и маршей	еженедельно
Влажная протирка окон, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	1 раз в год
Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества дома	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества дома	1 раз в год
Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки; /при накоплении более 2,5 куб. м. – незамедлительно/
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности и их передача в специализированные организации, имеющие соответствующие лицензии	1 раз в два дня
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	По мере необходимости
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах	По мере необходимости
Обслуживание вентиляционных каналов	2 раза в год

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

«Заказчик»:

_____ А.В.Ермолаев

_____ / _____ /

**Смета ежемесячных расходов
на управление, техническое обслуживание и содержание
общего имущества домов
(в расчете на 1 кв.м. площади помещения)**

№ п/п	Статьи расходов	руб/кв.м/мес	Примечание
1	Санитарное содержание прилегающей территории	1,30	
2	Санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования (подъезды)	1,20	
3	Техническое обслуживание, осмотр общедомового имущества.	4,17	
4	Аварийное обслуживание систем водоснабжения, канализации и энергоснабжения общедомового имущества.	0,25	
5	Вывоз ТБО	1,76	
6	Услуги подрядных организаций	0,30	
7	Текущий ремонт общедомового имущества	0,20	
8	Услуги охраны правопорядка территории и мест общего пользования	1,07	
9	Услуги банка (комиссия)	0,30	
10	Общедминистративные расходы	3,00	
	ИТОГО:	13,55	
	Вывоз снега в зимний период	по факту	
	Вывоз крупногабаритного мусора	по факту	
	Восстановление общедомового имущества	по факту	

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

«ЗАКАЗЧИК»:

_____ **А.В. Ермолаев**

_____ / _____ /