

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

город Самара

«__» _____ 201_ г.

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

_____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Собственник**», являющийся собственником **жилого/нежилого/ помещения № _____**, площадью _____ кв.м. (далее – помещение), расположенного по адресу:

г. Самара, Кировский район, ул. Стара Загора, дом 160 (далее – дом),

на основании _____,

именуемые совместно «Стороны», по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлять Собственнику и лицам, пользующимся помещением на законном основании (далее – пользователи), коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества дома и его техническое состояние на момент заключения настоящего договора отражены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме на момент заключения настоящего договора, указан в Приложениях № 2, № 3 к настоящему договору, и может быть изменен (дополнен) решением собственников, принятом на общем собрании, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственником в качестве оплаты за содержание общего имущества в доме. Изменения к перечню работ и услуг становятся неотъемлемой частью настоящего договора с момента их утверждения общим собранием собственников помещений.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в доме и выполнять работы по текущему ремонту его общего имущества в доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях к настоящему договору;

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, для чего от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Требования к параметрам качества и объемам поставки коммунальных услуг определяются положениями действующего законодательства.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, выполнять работы по устранению аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями на законном основании. Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы размещаются на информационных стендах в подъезде дома, а также 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 в офисе Управляющей организации и информационных досках, расположенных в подъезде дома, а также на официальном сайте в сети Интернет.

2.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов путем их доставки в почтовый ящик по месту нахождения помещения в срок не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим. В случае отсутствия к указанной дате в почтовой ящике платежного документа Собственник не позднее следующего дня в письменной форме уведомляет Управляющую организацию о непредоставлении платежного документа, в противном случае платежный документ считается полученным Собственником.

2.1.7. Принимать на коммерческий учет индивидуальные приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией их начальных показаний.

2.1.8. Не менее чем за 24 часа до запланированных даты и времени проведения работ внутри помещения (за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей), согласовать с Собственником время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

2.1.11. В случае необходимости проведения капитального ремонта дома уведомить Собственника о необходимости проведения общего 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.

2.1.12. Размещать отчет о выполнении Договора за истекший календарный год, а также оперативную информацию о деятельности Управляющей организации, имеющей отношение к исполнению Управляющей организацией своих обязанностей в отношении МКД в электронном виде на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

«Управляющая организация» _____

«Собственник» _____

2.1.13. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, по своему усмотрению 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.

2.2.2. В случае нарушения Собственником сроков оплаты, либо неполной оплаты, по своему выбору ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в установленном действующим законодательством порядке. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, перечисленным в утвержденном Постановлением Правительства РФ нормативно-правовым актом, регламентирующим предоставление коммунальных услуг.

2.2.4. В случае нарушения сроков оплаты, либо неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, вносить помещение в список¹ помещений Дома, по которым несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за Помещение и коммунальные услуги.

2.2.5. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, а при их отсутствии – количества граждан фактически проживающих (в том числе временно) в помещении, определенных в порядке, предусмотренном п. 2.2.11 договора. Стороны пришли к соглашению, что основанием для перерасчета является акт обследования индивидуального прибора учета коммунального ресурса, составленный представителем Управляющей организации и акт фиксации количества граждан, фактически проживающих в помещении.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Поддерживать помещение согласно его целевого назначения, а также способствовать поддержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы иных собственников и пользователей помещений, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в доме и придомовой территории.

2.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем полного и своевременного внесения платы за предоставленные по настоящему Договору услуги в срок до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. Предоставить Управляющей организации следующие сведения:

- о лицах, ответственных за помещения (ФИО, адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в помещение при возникновении аварийной ситуации;

- о смене и /или/ об изменении места регистрации собственника помещения (с указанием нового места регистрации; ФИО нового собственника, даты перехода права собственности, представить документы, подтверждающие переход права собственности) собственника помещения;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора

- об изменении количества граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов /для нежилых помещений/ с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электроснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

- о неисправностях индивидуального прибора учета, установленного в помещении;

- о наличии оснований для внесения платы по настоящему договору в меньшем размере с предоставлением подтверждающих документов.

Перечисленные в настоящем пункте сведения предоставляются в Управляющую организацию в течение 5 дней с момента таких изменений. В случае если Собственник своевременно не известил Управляющую организацию об изменениях и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющей организации, Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

2.3.6. Соблюдать Правила содержания общего имущества в доме, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные нормы и правила, а также следующие требования:

- не допускать выполнение работ, или совершение иных действий, приводящих к порче общего имущества Дома;

- 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

¹ В списке указывается № помещения и сумма соответствующей задолженности, существующей на дату формирования списка Управляющей организацией. Список размещается на информационном стенде у подъездов Дома.

инженерные коммуникации, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

- не осуществлять самовольный 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;
- не устанавливать каких-либо ограждений, сооружений и иного оборудования (антенн, кондиционеров и сплит-систем) в местах общего пользования, в т.ч. на фасаде дома и придомовой территории без согласования с Управляющей организацией;
- не хранить и не согласовывать хранение каких-либо посторонних предметов в местах общего пользования, не оставлять личное имущество без присмотра в местах общего пользования;
- не производить переустройство или перепланировку помещения без оформления данных работ в компетентных учреждениях и согласования с Управляющей организацией;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в т.ч. монтаж (демонтаж) индивидуальных приборов учета ресурсов, самостоятельные врезки и подключения к инженерным сетям без согласования с Управляющей организацией. Проведение работ по переносу инженерных сетей возможно только на основании проекта на проведение данных работ и согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан в ночное время (с 22.00 до 8.00 по местному времени, а в период с 01 июня по 31 августа – с 23.00 до 8.00), а при производстве ремонтных работ – с 20.00 до 08.00 и в выходные и праздничные дни;
- не закрывать и не переоборудовать вентиляционные каналы и люки по своему усмотрению;
- осуществлять парковку/стоянку/ транспорта в специально отведенных для этого местах.

- производить ограничение доступа в подъезд (установку домофона) только по согласованию с Управляющей организацией. При ограничении доступа предоставить Управляющей организации ключ от подъезда в одном экземпляре.

2.3.7. Незамедительно 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. В противном случае Собственник принимает на себя всю материальную ответственность за возможные последствия.

2.3.8. Обеспечить в течение 24 часов с момента получения требования доступ представителей Управляющей организации, а также организаций, имеющих право проведения работ с оборудованием, осуществляющим поставку коммунальных услуг в помещение для устранения аварий, осмотра оборудования, приборов учета и контроля работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

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

2.3.10. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме. Не допускать складирование крупногабаритного и строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории; осуществлять складирование крупногабаритного и строительного мусора в специально отведенных для этого местах.

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в помещении, либо использующих помещение граждан с условиями настоящего договора.

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

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. При временной задержке выполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.6 настоящего договора по инициативе Управляющей организации, Собственник имеет право на пропорциональное продление срока внесения платежей по настоящему Договору.

2.4.2. Воспользоваться любой услугой из перечня дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией за плату, установленную согласно действующего на дату обращения Собственника Прейскуранта.

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

2.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю /арендатору/ помещения в случае сдачи его в наем /аренду/.

3.Порядок определения цены Договора,

размера платы за помещение и размера платы за коммунальные услуги.

3.1. Цена Договора (плата за помещение) включает: плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и ремонту его общего имущества в доме, кроме того плату за вывоз снега в зимний период, плату за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии оборудования в МКД), а также плату за коммунальные услуги. Размер ежемесячной платы за помещение отражается в платежном документе за расчетный период.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, устанавливаются в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество в Доме, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику помещения.

Размер ежемесячной платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования определяется согласно расчета тарифа как 1/12 годовой платы, установленной согласно договора со специализированной организацией.

Размер платы за вывоз снега в зимний период определяется согласно расчета тарифа по истечении каждого расчетного месяца в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику помещения на основании договора со специализированной организацией.

Стоимость работ и услуг по управлению домом, содержанию и ремонту его общего имущества, на момент заключения настоящего договора устанавливается соразмерно наименованию, объему и перечню работ и услуг, перечисленных в приложениях к нему, и включает стоимость услуг по техническому обслуживанию систем противопожарной автоматики.

Если решением общего собрания собственников помещений не установлено иное, стоимость работ и услуг по управлению домом, содержанию и ремонту его общего имущества определяется в соответствии с нормативно-правовым актом органа местного самоуправления, регулирующим вопрос оплаты Нанимателями жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3.2. Плата за помещение, коммунальные и иные оказанные по настоящему договору услуги, а также пени за несвоевременное и (или) не полное внесение платы за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки реквизиты Управляющей организации на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.6. настоящего Договора.

В платежном документе может быть указан расчетный счет организации, имеющей договорные отношения с Управляющей организацией.

3.3. Управляющая организация вправе за 30 (Тридцать) дней до планируемой даты применения новой стоимости услуг по управлению домом, содержанию и ремонту его общего имущества уведомляет Собственника об указанных изменениях и предоставляет Собственнику соответствующую смету для рассмотрения путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также на информационных стендах в подъезде Дома. После утверждения общим собранием собственников данная смета является основанием для внесения стоимости услуг по управлению домом, содержанию, текущему ремонту его общего имущества по настоящему договору.

3.4. В случае, если на собрании Собственников в течение одного месяца с даты размещения уведомления не утверждена новая смета, Управляющая организация, начиная со второго месяца, следующего за датой размещения уведомления, вправе исполнять обязательства по настоящему договору в соответствии с размером платы /тарифом/ и перечнем работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества/, установленным органом местного самоуправления для нанимателей государственного/либо муниципального/ жилого фонда применительно к категории благоустроенности дома в предусмотренном действующим законодательством порядке. При этом Приложения к настоящему Договору считаются измененными с момента введения в действие установленного настоящим пунктом тарифа.

Информирование Собственника о новом размере платы /тарифе/ за помещения и перечне работ по управлению домом, содержанию и ремонту его общего имущества, а также новых тарифах на коммунальные услуги осуществляется Управляющей организацией в уведомительном порядке путем размещения в установленный настоящим договором срок соответствующего объявления на информационных стендах в подъезде Дома, и на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

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

3.5. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение действующих тарифов на коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления и государственной власти на фактический объем потребления каждого из потребленных ресурсов, определенного согласно показаний приборов учета, а при их отсутствии (либо при неисправности, или при непредоставлении показаний в установленный договором срок), либо истечении сроков их поверки, – согласно действующих нормативов потребления коммунальных услуг на количество лиц фактически проживающих (включая временно проживающих) в помещении. Тарифы на коммунальные услуги применяются Управляющей организацией с даты вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

3.6. Сумма, запланированная на текущий ремонт дома, по выбору Управляющей организации может быть скорректирована на сумму стоимости аварийных работ в Доме за тот же период, либо перенесена на следующий год.

3.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором (дополнительные услуги), оказываются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, либо на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4. Порядок выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1. Управляющая организация ежегодно после проведения осмотра общего имущества Многоквартирного дома на основании актов осмотра, дефектных актов разрабатывает и представляет Совету многоквартирного дома предложения по перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроках его выполнения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта Многоквартирного дома.

4.2. План работ по текущему ремонту не менее чем за 30 дней до начала выполнения работ по ремонту согласовывается с Председателем Совета Многоквартирного дома, после чего не позднее 60 дней после внесения Управляющей организацией соответствующего предложения подлежит утверждению на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. В случае, если общим собранием собственников помещений не утверждены перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки его выполнения, объемы работ, стоимость материалов, а также порядок его финансирования, очередность и перечень работ по текущему ремонту определяются по усмотрению Управляющей организацией исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих средств пользователей помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

5. Порядок сдачи - приёмки выполненных работ.

5.1. Работы по ремонту общего имущества дома принимаются Председателем Совета Дома в объеме 100 % по Акту сдачи-приемки работ, составленному по форме, принятой у Управляющей организации.

5.2. После завершения выполнения работ Управляющая организация направляет председателю Совета Дома акт сдачи-приемки выполненных работ в двух экземплярах. Акт сдачи-приемки выполненных работ направляется заказным письмом с описью вложения на адрес нахождения помещения председателя Совета Дома.

5.3. Председатель Совета Дома в течение десяти рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки выполненных работ, обязан направить Управляющей организации подписанный со своей стороны акт сдачи-приёмки выполненных работ или мотивированный отказ от приёмки работ с соответствующими замечаниями к выполненным работам.

5.4. Председатель Совета Дома вправе отказать Управляющей организации в приемке результата работ и подписания Акта сдачи-приемки работ в случае:

- ненадлежащего качества выполненных работ, в том их числе несоответствия проектно-сметной документации;
- отсутствия исполнительной документации, а также ее ненадлежащего оформления, не соответствующего СНиП,

РД и другим нормативным документам.

5.5. Если оформленный Председателем Совета Дома акт сдачи-приемки или мотивированный отказ не направлены Управляющей организации в указанный в п. 5.3. настоящего договора срок, то работы считаются выполненными управляющей организацией и принятыми собственниками помещений.

6. Ответственность сторон

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

6.2. Границами ответственности Управляющей организации являются:

- по ХВС (ГВС): трубопровод до первого вентиля на отводе от стояка ХВС (ГВС) в помещении Собственника;
- по водоотведению: точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения собственника к стояку общедомовой системы водоотведения (тройник);
- по электрической сети: общедомовая система электроснабжения до прибора учета электроэнергии в квартире собственника.
- по системе газоснабжения (при наличии сети газоснабжения): трубопровод от общедомового отключающего устройства до отключающего устройства в каждом помещении.

6.3. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника. В случае не обеспечения Собственником, или лицом, пользующемся на ином законном основании помещением, доступа в принадлежащее ему помещение, Управляющая организация не несет ответственности за нарушение сроков оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему договору. Ущерб, причиненный общему имуществу дома, имуществу и (или) жизни и (или) здоровью собственников либо третьих лиц в результате невозможности выполнить работы, услуги, предусмотренные настоящим договором, иные обязанности, возложенные на управляющую организацию действующим законодательством, либо работы по ликвидации аварии, возмещается лицом, не обеспечившим доступ.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется собственниками 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, а также иными, предусмотренными действующим законодательством способами.

7.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется также путем:

- участия в проведении осмотров общего имущества Дома;
- ознакомления с отчетами Управляющей организации;
- иными, предусмотренными действующим законодательством способами.

8. Особые условия

8.1. Подписанием настоящего договора Собственник в целях исполнения настоящего договора, заключенного между Собственником и Управляющей организацией, а также в целях разрешения споров, связанных с исполнением обязательств по нему, в т.ч. в целях начисления и взыскания в судебном порядке платы за помещение коммунальные услуги, формирования и доставки платежных документов, дает согласие Управляющей организации на обработку в соответствии с действующим законодательством своих персональных данных (паспортных данных, сведений, содержащих информацию о номере домашнего и мобильного телефона, личной электронной почте) (далее – персональные данные) и их передачи третьим лицам в предусмотренном действующим законодательством порядке. Подписанием настоящего договора Собственник предоставляет Управляющей организации право осуществлять все

действия (операции) с персональными данными, включая их сбор, обработку посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных (документов), и их передачу уполномоченным органам в предусмотренном действующим законодательством порядке, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование, уничтожение. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются **исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.**

Согласие на обработку персональных данных дано Собственником Управляющей организации по подписании настоящего договора и действует в течение срока действия настоящего договора.

8.2. 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.

8.3. Эксплуатация установленных в помещении газопотребляющих приборов разрешается после получения ответственными лицами Собственника 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.

9. Форс-мажор

9.1. 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.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений Дома счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. 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.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания сторонами, но применяется к отношениям сторон, возникшим после утверждения условий настоящего договора на общем собрании собственников помещений. Основанием для утверждения условий настоящего договора является протокол общего собрания собственников помещений.

10.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения настоящего договора. Местом исполнения настоящего договора является место нахождения Дома, адрес которого указан в преамбуле настоящего договора.

10.3. Настоящий договор заключен на 5 (пять) лет. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

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

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате понесенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. В случае досрочного расторжения договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

10.7. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, об изменении способа управления, в соответствии с действующим законодательством. Изменение иных условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

10.8. Стороны письменной форме в 5-ти дневный срок уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах местонахождения, наименовании и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон, а также письменные уведомления и требования по старым адресам, наименованиям и банковским счетам до уведомления об их изменениях считаются должным и надлежащим исполнением.

10.9. Все уведомления и иные сообщения, предусмотренные настоящим Договором, в том числе уведомления об ограничении или приостановлении коммунальных услуг, составляются в письменном виде и направляются по адресам указанным в реквизитах настоящего договора или по таким иным адресам, дополнительно сообщенными друг другу в соответствии с п. 8.8 настоящего договора. В противном случае сторона, которой направлено соответствующее уведомление, считается надлежащим образом извещенной.

10.10. Перечисленные в п.8.9. извещения, требования, уведомления, претензии и иные документы, направляются Управляющей организацией в адрес Собственника по адресу нахождения его помещения одним из следующих способов:

- уведомлением телеграфом, то есть телеграммой, переданной ОАО «Ростелеком» или иной организацией телеграфной связи. Указанная телеграмма считается полученной Собственником в день, указанной в такой телеграмме, даже в случае отсутствия Собственника или отказа от получения телеграммы.

- почтовым отправлением, направленным через отделения почтовой связи заказным ценным письмом с простым уведомлением. В случае невозможности установить дату получения или непринятия Собственником мер, направленных на получения соответствующих требований и уведомлений Управляющей организации, последние считаются полученным Собственником на 5 (Пятый) рабочий день со дня отправки Управляющей организацией почтового отправления согласно оттиску почтового календарного штемпеля отделения почтовой связи.

- непосредственным вручением Собственнику или уполномоченному представителю Собственника и считаются полученным Собственником в день вручения.

10.11. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

10.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Недействительность отдельных условий настоящего договора не влечет недействительности иных его условий, если можно предположить, что данный договор был бы заключен и без включения его недействительных условий.

10.13. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") уполномоченных на заключение настоящего договора лиц Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. Стороны пришли к соглашению, что факсимильная подпись лица имеет такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица Управляющей организации.

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

- Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества дома»;
- Приложение № 2 «Перечень услуг по управлению многоквартирным домом»;
- Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 4 «Смета ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома (в расчете на 1 кв.м. площади помещения)».

«Управляющая организация»: ООО «АВИАКОР-Стандарт» 443080, г. Самара, Ивана Булкина, д.84, оф. 23 ИНН 6312067675 КПП 631801001 ОГРН 1066312053510 Расчетный счет 40702810200000001497 в ЗАО «КОШЕЛЕВ-БАНК» г.Самара, БИК 043601742 Кор.счет 30101810236010000742 Директор А.В.Ермолаев	«Собственник»: _____ _____ Адрес: _____ Паспортные данные: _____ _____ тел. контакта _____ _____ _____ _____ / _____ /
---	---

Состав и состояние общего имущества дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Состояние
Лестницы	Количество лестничных маршей – 34 , Материал лестничных маршей – ж/б, Материал ограждения – металл, Площадь – 848 кв. м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Лифты	Количество - 2 шт., Марки лифтов - пп-0411ц Грузоподъемность 400 кг и 630 кг, Площадь кабин 5 кв.м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Коридоры	Количество – 16шт., Площадь пола – 265.4кв.м Материал пола – цементная стяжка	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Технические этажи	Количество – 1шт., Площадь пола – 424,8 кв.м Материал пола – цем.стяжка	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Технические подвалы	Количество – 1 шт., Площадь пола – 424,8кв.м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Крыши	Количество – 1 шт., Вид кровли - плоская. Материал кровли - изопласт, Площадь кровли – 111,1кв.м, Протяженность ограждений - 137 м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Фундаменты	Вид фундамента – ж/бленточный: монолитный Количество продухов - 2шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов -1 шт., Площадь стен в подъездах 964кв. м, Материал отделки: стен известь. Площадь потолков 361.3кв. м Материал отделки потолков известь	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 123.2кв. м, Материал стены и перегородок кирпич силикатный., Материал отделки стен-изв. штукатур. Площадь потолков-41.3кв. м Материал отделки потолков-в/э окр.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Наружные несущие стены и перегородки	Материал – кирпич силикатный. Площадь – 3.792тыс. кв. м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Плиты перекрытий	Материал – ж/б., Площадь – 5.35 тыс. кв. м.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 65шт., из них: деревянных - 64шт., металлических -1шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Окна	Количество окон расположенных в МОП - 2шт	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Парапеты	Длина парапетов балконов – 534.1 м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 129шт. Материал кирпич, Протяженность -580м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Сети электроснабжения	Длина сети – 176.0м., Марка кабеля – АПВБбШВ4х95;4х70	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Вводные шкафы	Количество – 1шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Электрические ВРУ	Количество – 1 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Аппаратура защиты, контроля и управления	Марка – ц7680363ф	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования - 136шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: сталь d 57-202м, 159-103 м. 15-210м. 20-348м, 25-188м .32-63м .40-382м 108-1003м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 8 шт., Кранов - 538шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Радиаторы	Материал и количество – чугун 1240 секций.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Системы очистки воды	Количество – фильтр 4 шт., D40;100	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Насосы	Количество - 3 шт. (Wilo), Марка насоса:п20.R2MWISE, Насосная установка 806/VR-EB, Насос погружной 110ТМП3218	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 108-18.7; 32-34.4;15-72.7;50-68.7;40-36.8; 80-5.2;25-1017.9;20-2114;10084.3; 15-468.4	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 32-201.8; 65-53.4; 80-40.5; 50-112.6; 40-125.5; 25-1057; 20-159.9; 15п\э-517.9, 15-162.8	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Кол-во:задвижек - 5шт; вентиляей 115шт,Кранов 19шт.	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
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 108ст-369; 100ч-779; 50п\э-845.9; 160пп-25.2	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов соответствует кол-ву помещений в доме.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Ливневая сеть	Люки - 1 шт., Приемные колодцы - 1 шт., Ливневая канализация: Тип – d300-400, Материал асбестоцемент. Протяженность - 53 м.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом обеспечивается путём выполнения следующих работ и услуг:

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);
расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
- г) организация в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;
обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
документальное оформление решений, принятых собранием;
доведение до сведения собственников помещений в доме решений, принятых на собрании;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
определение способа оказания услуг и выполнения работ;
подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в доме;
заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме;
заключение с собственниками и пользователями помещений в доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению домом, и коммунальные услуги, в том числе:
начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в доме;
осуществление управляющей организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
- з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению домом, в том числе:
предоставление собственникам помещений в доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления домом;
раскрытие информации о деятельности по управлению домом;
прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в доме;
обеспечение участия представителей собственников помещений в доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

**Перечень услуг и работ по содержанию
общего имущества в многоквартирном доме**

Наименование работ	Периодичность выполнения
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД	
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
<p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</p> <p>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>признаков неравномерных осадок фундаментов;</p> <p>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>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;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
<p>проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</p> <p>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;</p> <p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД	
<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД	
<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки;</p> <p>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;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД	

<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>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;</p> <p>выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденных кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</p> <p>контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год или по мере необходимости</p>
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД	
<p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>1 раз в год или по мере необходимости</p>
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	
<p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>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;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год или по мере необходимости</p>
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	
<p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>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;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p>	<p>1 раз в год или по мере необходимости</p>
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	
<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>1 раз в год или по мере необходимости</p>
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД	

<p>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;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	
<p>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</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД	
<p>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 МКД;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	1 раз в год или по мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКДⁱ	
<p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>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;</p> <p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы вентиляции и дымоудаления;</p> <p>сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха (при наличии);</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в МКД	
<p>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);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и соответствующих приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов водоотведения, канализационных вытяжек, внутреннего водостока и дренажных систем;</p> <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p> <p>очистка и промывка водонапорных баков;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	По установленному графику
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в МКД	
<p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ;</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	по установленному графику
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД	
<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>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;</p> <p>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.</p>	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД (для газифицированных МКД)ⁱⁱ:	

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	1 раз в год или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в МКД^{III}	
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	По мере необходимости
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	
1) сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; 2) влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; 3) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; 4) мытье окон; 5) очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков); 6) проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, находящихся на земельном участке, на котором расположен МКД 7) проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, находящихся на земельном участке, на котором расположен МКД	1) Ежедневно 2) Ежедневно 3) 1 раз в год 4) 1 раз в год 5) по мере необходимости; 6) 1 раз в месяц 7) 1 раз в год
Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года	
1) очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; 2) сдвигание свежевыпавшего снега и подметание придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; 3) очистка (подметание) придомовой территории от снега наносного происхождения со сдвиганием снега в валы; 4) очистка (удаление) с крылец, площадок перед входом в подъезд, тротуаров наледи и льда; 5) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества МКД; 6) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; 7) посыпка территории песком или песчано-соляной смесью; 8) погрузка снежных валов в специализированный транспорт и вывоз снега на полигон	1) 1 раз в 2 суток 2) 1 раз в сутки 3) 1 раз в 2 суток/1 раз в сутки (в дни снегопада) 4) 1 раз в 3 суток во время гололеда 5) 1 раз в сутки 6) 1 раз в сутки 7) 1 раз в сутки 8) По мере необходимости
Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
1) подметание и уборка придомовой территории, включая уборку газонов; 2) очистка урн, установленных возле подъездов, от отходов и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории многоквартирного дома; 3) выкашивание газонов; 4) прочистка ливневой канализации (при наличии); 5) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1) 1 раз в сутки 2) 1 раз в сутки 3) 1 раз в месяц 4) По мере необходимости 5) 1 раз в сутки
Организация мест накопления отходов; работы по обеспечению вывоза отходов I-V классов опасности	
1) вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и их передача в специализированные организации; 2) вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) и их передача в специализированные организации; 3) вывоз отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации 4) организация мест накопления отходов	1) 1 раз в сутки, при накоплении более 2,5 куб.м. незамедлительно 2) по мере накопления 3) по мере накопления 4) по мере необходимости
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	По мере необходимости
Обеспечение устранения аварий	
Обеспечение устранения аварий	в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.

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

№ п/п	Статьи расходов	Руб./кв.м./мес.
1	Расходы по содержанию придомовой территории	2,48
2	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества	1,47
3	Организация мест накопления отходов; сбор отходов (ТБО) и их передача в специализированные организации	2,76
4	Дератизация, дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества дома	0,18
5	Техническое обслуживание, осмотр и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения	2,45
6	Аварийно – диспетчерское обслуживание	0,65
7	Расходы на проверку вентиляционных каналов	0,18
8	Расходы на обслуживание системы противопожарной автоматики (ППА)	0,52
9	Расходы по техническому обслуживанию лифтового хозяйства	2,10
10	Расходы на управление МКД (общедминистративные)	1,79
11	Текущий ремонт конструктивных элементов здания, инженерных сетей, мест общего пользования (косметический ремонт)	6,73
	ИТОГО:	21,31
12	Вывоз снега в зимний период	по факту, но не более 3,80 руб./кв.м.
13	Электроэнергия на общедомовые нужды	по фактическому расходу по показаниям общедомовых приборов учета
14	ХВС на общедомовые нужды	по нормативу расхода согласно Приказа Минэнерго и ЖКХ Самарской обл.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор

Собственник:

«Управляющая организация» _____

«Собственник» _____

-
- ⁱ Выполнение перечисленных в настоящем пункте услуг и работ обеспечивается путем заключения договора со специализированной организацией
 - ⁱⁱ Выполнение перечисленных в настоящем пункте услуг и работ обеспечивается путем заключения договора со специализированной организацией
 - ⁱⁱⁱ Выполнение перечисленных в настоящем пункте услуг и работ обеспечивается путем заключения договора со специализированной организацией