

**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 список<sup>1</sup> 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. Представить 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

<sup>1</sup> 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, 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.

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 отказаться 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 организации, 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 неприятия 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)».

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

### 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-0411щ 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. штукатурк. 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; вентилей 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; 160пн-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
<b><u>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</u></b>	
<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>	
<p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными 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;</p>	1 раз в год или по мере необходимости
<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</b>	
<p>проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, 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</p>	1 раз в год или по мере необходимости
<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД</b>	
<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; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; 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.</p>	1 раз в год или по мере необходимости
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД</b>	
<p>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, 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; 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.</p>	1 раз в год или по мере необходимости
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД</b>	

<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>
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД</b>	
<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>
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД</b>	
<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 дренажного 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>
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД</b>	
<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>
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД</b>	
<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 подъезды (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>
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД</b>	

<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
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД</b>	
<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
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД</b>	
<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
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД</b>	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД<sup>i</sup></b>	
<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
<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в МКД</b>	
<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
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в МКД</b>	
<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
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД</b>	
<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
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД (для газифицированных МКД)<sup>ii</sup>:</b>	

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
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в МКД<sup>III</sup></b>	
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
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>	
<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД</b>	
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, приемков); 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) Еженедельно 3) 1 раз в год 4) 1 раз в год 5) по мере необходимости; 6) 1 раз в месяц 7) 1 раз в год
<b>Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года</b>	
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
<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года</b>	
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
<b>Организация мест накопления отходов; работы по обеспечению вывоза отходов I-V классов опасности</b>	
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
<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>	
осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	По мере необходимости
<b>Обеспечение устранения аварий</b>	
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, в том числе уборка и вывоз снега в зимнее время	3,48
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	1,45
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 (общедомовые)	1,79
11	Текущий ремонт конструктивных элементов здания, инженерных сетей, и прочих объектов, входящих в состав общего имущества.	6,73
	<b>ИТОГО:</b>	<b>21,31</b>
12	Электроэнергия на общедомовые нужды	по фактическому расходу по показаниям общедомовых приборов учета
13	ХВС на общедомовые нужды	по нормативу расходу согласно Приказа Минэнерго и ЖКХ Самарской обл.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Директор

Собственник:

\_\_\_\_\_ /А.В. Ермолаев/

\_\_\_\_\_

«Управляющая организация» \_\_\_\_\_

«Собственник» \_\_\_\_\_



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