

## ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Изумрудный город» именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Григорьева Альберта Эдуардовича действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, являющийся(аяся), собственником(ами) жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_ кв. м в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Есенина, 12/2 (далее - Многоквартирный дом) на основании \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_, или представитель собственника в лице \_\_\_\_\_ действующего в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности от «\_\_\_» \_\_\_\_\_, именуем(ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.3. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

### 3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года.

Управляющая  
организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

#### **4.Общее имущество многоквартирного дома**

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определён проектом, проектной декларацией, подтвержден техническим паспортом и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

#### **5.Перечень услуг и работ**

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **6.Обязанности и права Сторон**

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление.

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с актом приема-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья граждан и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5. Устранять все выявленные недостатки за свой счет или осуществлять перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

6.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являю-

щихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения при наличии возможности – незамедлительно.

6.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.3.15. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими лиц по фактам неполучении платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные меры.

6.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

6.1.19. Предоставлять Собственнику платежные документы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.1.20. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома и на информационных стендах.

6.1.21. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.22. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.23. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.24. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.1.25. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

6.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

6.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.30. Передать техническую документацию(базы данных)и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать)дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.31. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.32. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.33. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.34. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг.

#### 6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплательщиков, а также пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.6. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

#### 6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной

разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать и передавать полученные показания в управляющую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;



- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.5.6. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.5.7. Определить лиц, которым Управляющая организация будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

6.5.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

## **7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги**

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающая плату за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного жилого(нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия Договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в дополнительных соглашениях об изменении условий Договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.1.5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.1.6. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.1.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

7.1.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в приложении 2 или в дополнительных соглашениях об изменении условий Договора.

7.1.9. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производиться в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.10. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.11. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией.

7.1.12. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

7.1.13. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.14. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.15. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

7.1.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.1.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.1.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору**

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

Управляющая  
организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_



- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 11 месяца с момента заключения Договора по форме согласно Приложению 3;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

8.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия(факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

## **9. Особые условия**

9.1. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее – Соглашение), при этом:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;
- если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в порядке, установленном Соглашением;
- возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

## **10. Ответственность Сторон**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

10.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

10.3. Собственник несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

10.4. При этом:

10.4.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.4.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

10.4.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **11.Срок действия Договора**

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.2. Настоящий Договор заключен на три года.

11.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон направленной другой Стороне надлежащим образом, не менее чем за 60 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

## **12.Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров**

12.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

12.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

-на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

-в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

12.1.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) В одностороннем порядке:

по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

б) По соглашению сторон.

в) В судебном порядке.

г) По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления

для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом.

12.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

12.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

### 13. Заключительные положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Уполномоченным представителем Управляющей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является Григорьев Альберт Эдуардович, тел: 8(383)319-57-16.

13.3. Протоколы хранятся один год.

13.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией.
- Приложение № 3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

13.5. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

### 14. Подписи Сторон

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания  
«Изумрудный город»  
630089, г. Новосибирск, ул. Б. Богаткова, 253/4  
ИНН 5401364036 / КПП 540101001  
Р/Счёт 40702810804500000970  
БИК 044525999  
Корр. счёт 30101810845250000999  
ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"  
г. Москва

Контактный телефон: 8 (383) 319-57-16

Директор

\_\_\_\_\_ (Григорьев А.Э.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Управляющая  
организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Новосибирск, ул. Есенина, 12/2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) отсутствует
3. Серия, тип постройки здание с монолитным ж/б каркасом
4. Год постройки 2013
5. Степень износа по данным государственного технического учета отсутствует
6. Степень фактического износа отсутствует
7. Год последнего капитального ремонта отсутствует
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу отсутствуют
9. Количество этажей 22 этажа в надземной части, 4 этажа подземной части
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие парковочных мест 238 Машино/мест
13. Наличие мезонина отсутствует
14. Количество квартир 330
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома  
3
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания отсутствует
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) отсутствует
18. Строительный объем 75 870,0 куб. м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками  
20 833,0 кв. м

Управляющая  
организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 11 601,2 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, парковок) - 5 432,6 кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3 799,2 кв. м

д) помещений общего пользования (площадь неотапливаемых планировочных элементов) – 589,6 кв.м.

20. Количество лестниц 2 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)

данные отсутствуют кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) данные отсутствуют кв. м

23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

0,5242 га

24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 54:35:014180:21

## II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитный ростверк по свайному основанию	новое
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Смешанные; с отм.-2,750 до отм.+70,600 - кирпичные, частично бетонные, с утеплением пенополистеролом, каркас сборный ж/бетонный; отм.-11,400, -8,400-5,400, -2,750 – оцинкованная сталь по металлическому каркасу.	новое
3. Перегородки	Кирпичные, газобетонные блоки	новое
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	Сборные ж/бетонные плиты утепленные Сборные ж/бетонные плиты Сборные ж/бетонные плиты	новое
5. Крыша	Рулонная совмещенная плоская, частично «Сэндвич» панели по металлическому профилю металлическая по тесовой обрешетке, деревянным стропилам	новое
6. Полы	Бетонные, керамическая плитка	новое
7. Проемы окна	3-е остекление в пластиковых переплетах	новое

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

двери	деревянные, металлические	
8. Лестницы	Железобетонные	новое
9. Отделка		
внутренняя	Штукатурка, окраска, кафельная плитка Вентилируемый фасад – 1 этаж – керамогранит, выше «Сайдинг» с утеплителем	новое
наружная		новое
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Информация отсутствует	Информация отсутствует
электроплиты	Предусмотрены	
телефонные сети и оборудование	Проводка скрытая	новое
сети проводного радиовещания	Проводка скрытая	новое
сигнализация	Информация отсутствует	Информация отсутствует
мусоропровод	Трубы асбестоцементные	новое
лифт	Грузопассажирские	новое
вентиляция	Естественная приточно-вытяжная	новое
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Информация отсутствует	Информация отсутствует
холодное водоснабжение	От центральной городской сети (трубы стальные)	новое
горячее водоснабжение	Централизованное (трубы стальные)	новое
водоотведение	Гор. сети (трубы чугунные)	новое
газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует
отопление (от внешних котельных)	От ТЭЦ (трубы стальные)	новое
отопление (от домовой котельной) печи	Информация отсутствует	Информация отсутствует
калориферы	Информация отсутствует	Информация отсутствует
АГВ	Информация отсутствует	Информация отсутствует
электроосвещение	Скрытая проводка	новое
11. Крыльца, отмостка, приямки, спуск в подвал	Крыльца бетонные, отмостка бетонная	новое



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту**  
**общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением № 290 от 03.04.2013 года**

Характеристика МКД	ул. Есенина, 12/2
	26 этажей
Общая площадь помещений (м2)	17 034,9

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
<p><b><u>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций (фундамента, стен, фасада, перекрытий, перегородок, внутренней отделки, лестниц, элементов крыши) в том числе:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</li> <li>- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</li> <li>- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> <li>- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> <li>- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента (при выявлении нарушений – восстановлении их работоспособности);</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры;</li> <li>- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</li> <li>- 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;</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящим к протечкам – незамедлительное устранение);</li> <li>- проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку талых и дождевых вод;</li> <li>- проверка и очистка кровли от снега и наледи;</li> <li>- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого</li> </ul>	<p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p>	<p>750 217,00</p>	<p>3,67</p>

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

<p>оборудования, расположенного на крыше;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</li> <li>- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</li> <li>- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li>- 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;</li> <li>- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</li> <li>- 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;</li> <li>- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</li> <li>- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц;</li> <li>- 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;</li> <li>- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (при выявлении нарушений в отопительных период – незамедлительный ремонт);</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в год</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p>		
---	--	--	--

<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</li> <li>- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</li> <li>- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</li> <li>- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</li> <li>- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> </ul> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции</li> </ul> <p><b><u>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение неплотностей в вентиляции каналов и шахтах, устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</li> <li>- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</li> <li>- 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);</li> <li>- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</li> <li>- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</li> <li>- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>по мере необходимости, но не реже 2х раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в год</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p>		
--	---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</li> <li>- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</li> <li>- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</li> <li>- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</li> <li>- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</li> <li>- удаление воздуха из системы отопления;</li> <li>- проверка заземления оболочек электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</li> <li>- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.</li> </ul>	<p>по мере необходимости</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в 3 года</p>		
<p><b>Техническое обслуживание ИТП (Индивидуальный тепловой пункт):</b> Проведение технических осмотров профилактический ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления и поливочных систем; и устранение незначительных неисправностей в системе отопления, обслуживание автоматики и измерительных приборов в индивидуальном тепловом пункте.</p> <p><b>Оперативно-техническое обслуживанию ТП (Трансформаторная подстанция) и кабельных линий к ней:</b> осмотр оборудования, производство оперативных переключений и фазировки, допуск сторонних организаций в электроустановки и охранные зоны электросетей.</p>	<p>ежемесячно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежемесячно</p> <p>по мере необходимости</p>	<p><b>414 970,16</b></p>	<p><b>2,03</b></p>
<p><b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения</b></p>	<p>круглосуточно на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</p>	<p><b>194 197,86</b></p>	<p><b>0,95</b></p>
<p><b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;</li> <li>- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;</li> <li>- мытье окон;</li> <li>- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.</li> </ul>	<p>5 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежегодно</p> <p>2 раза в год</p>	<p><b>494 693,50</b></p>	<p><b>2,42</b></p>
<p><b>Восстановление ОИ после актов вандализма:</b> Замена и восстановление общего имущества многоквартирного дома (замена светильников, выключателей, лампочек, замена стекол и замков в дверях; замена дверей; замена пожарных гидрантов, восстановление информационных вывесок, стендов и т.д.)</p>	<p>по мере необходимости</p>	<p><b>194 197,86</b></p>	<p><b>0,95</b></p>

<p><b>Работы по содержанию придомовой территории.</b>  <b>В холодный период:</b>  - сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда;</p> <p>- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);  - посыпка песком;</p> <p>- очистка от наледи и льда крышек люков колодцев и пожарных гидрантов;  - очистка при механизированной уборке;</p> <p>- очистка контейнерной площадки;  - сметание снега со ступеней перед входом в подъезд;  - очистка отмостков;</p> <p>- очистка от мусора урн</p> <p><b>В теплый период:</b>  - уборка приямков;  - подметание придомовой территории;  - уборка газонов;</p> <p>- выкашивание газона;</p> <p>- подметание ступеней и площадки перед входом в подъезд;  - очистка контейнерной площадки;  - уборка детской площадки;</p> <p>- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;</p>	<p>при наличии колеи-ности свыше 5 см.</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в сутки во время гололеда при толщине слоя свыше 5 см.  по мере необходимости  5 раз в неделю  5 раз в неделю  по мере необходимости  ежедневно</p> <p>1 раз в месяц  5 раз в неделю  3 раза в неделю</p> <p>при высоте травяного покрова свыше 15 см.  5 раз в неделю  5 раз в неделю  3 раза в неделю</p> <p>ежедневно</p>	<p><b>533 533,07</b></p>	<p><b>2,61</b></p>
<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, в том числе:</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</p>	<p>круглосуточно  по мере необходимости  по мере необходимости  по мере необходимости</p>	<p><b>367 953,84</b></p>	<p><b>1,80</b></p>
<p><b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b></p>	<p>по договору (ежедневно)</p>	<p><b>404 749,22</b></p>	<p><b>1,98</b></p>
<p><b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности, в том числе:</b>  - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</p>	<p>Круглосуточно</p>	<p><b>202 374,61</b></p>	<p><b>0,99</b></p>

<p><b>Управление многоквартирным домом, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;</li> <li>- проведение технических осмотров многоквартирного дома;</li> <li>- заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;</li> <li>- заключение договоров теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения. Осуществление контроля:</li> <li>- за качеством выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома</li> <li>- за обеспечением потребителей коммунальными услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем при установлении условий и порядка владения, пользования, и распоряжения общей собственностью.</li> <li>- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.</li> <li>- применение мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющую реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующий этому.</li> <li>- предоставление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.</li> <li>- установление фактов причинения вреда имуществу.</li> <li>- начисление платежей гражданам за жилищно-коммунальные услуги по тарифам.</li> </ul> <p><b>Паспортный стол в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- регистрационный учет граждан в соответствии с действующим законодательством РФ.</li> <li>- выдача справок по мере необходимости.</li> </ul>	<p>ежедневно, в соответствии с графиками работы</p>	<p><b>1 091 596,39</b></p>	<p><b>5,34</b></p>
<p><b>ВСЕГО стоимость работ и услуг</b></p>		<p><b>4 648 483,51</b></p>	<p><b>22,74</b></p>

### ПРИЛОЖЕНИЕ 3

#### Отчёт управляющей организации

(наименование организации)  
**о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: \_\_\_\_\_**

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).
2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.
3. Отчёт о затратах на выполнение услуг и работ по Договору.
4. Отчет о движении денежных средств за отчетный период.

Управляющая  
организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_