

## Договор управления многоквартирным домом №

г. Челябинск

« » 20\_\_г.

именуемый в дальнейшем «Управляющий», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, и собственник (и) жилого помещения, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Кузнецова, дом 37-б квартира № \_\_\_\_\_,

Свидетельства о регистрации права: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области от \_\_\_\_\_ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», от своего имени, с другой стороны, заключил настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Общее положение**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома, протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

### **2. Предмет договора**

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а Управляющий обязуется совершить за счет Собственника и от имени Собственника или от имени Управляющего и за счет Собственника в течение времени указанного в п. 6 за плату указанную в п. 5 все необходимые юридические и фактические действия по управлению, организации содержания, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Челябинск, ул. Кузнецова, дом 37-б, именуемое в дальнейшем «Строение», по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в соответствии с решениями общего собрания Собственников помещений.

2.2. Собственник заключает Договор с Управляющим, как на период заселения, так и на последующий период эксплуатации дома.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющего, в порядке установленном настоящим Договором.

2.4. Общая площадь принадлежащего Собственнику помещения составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая компания обязана:**

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

3.1.2. Выполнять работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, которые определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Выполнять работы, предоставлять услуги по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию жилого дома определяется Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.4. Выполнять работы по устранению неисправностей внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования в сроки, установленные Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

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

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

3.1.6. Производить начисления платежей, установленных в п.5 Договора, обеспечивая при этом выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, направляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Собственника.

3.1.7. По требованию Собственника выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении, отсутствии (наличии) задолженности, и иную информацию в пределах компетенции Управляющего при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на жилое помещение. При наличии задолженности указанные справки не выдаются.

3.1.8. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год по истечении 1-го квартала следующего года.

3.1.9. Осуществлять от имени Собственника контроль над своевременной подготовкой Строения, санитарно технического и иного инженерного оборудования, обслуживающего более одного помещения, к эксплуатации в зимних и летних условиях.

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих граждан в многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

3.1.11. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.12. В случае выбора собственниками другого способа управления либо выбора другого управляющего после прекращения срока действия настоящего Договора в течение 30 дней после получения уведомления передать техническую документацию, описание общего имущества на многоквартирный дом при условии полного расчета за оказанные услуги и иные документы, связанные с многоквартирным домом документы вновь выбранному управляющему ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом.

«Управляющий»

«Собственник»

3.1.13. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего Договора;
- оставлять в своем распоряжении вознаграждение не более 10% за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;

При наличии экономии денежных средств после расчетов с поставщиками услуг подрядными организациями, выполняющими работы по содержанию общего имущества, указанные денежные средства направляются управляющей организацией на выполнение мероприятий по текущему, в том числе незапланированному ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

### **3.2. Управляющий вправе:**

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника поставив его в известность о дате и времени такого осмотра, осуществлять контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственником.

3.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Собственника для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласовывая проводимые мероприятия с Собственником (нанимателем).

3.2.4. Производить начисления и сбор платежей за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги и другие платежи, связанные с управлением многоквартирным домом. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета и личного письменного заявления.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Руководствоваться Постановлением №354 от 6 мая 2011г. «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» во всех случаях касающихся управления многоквартирным домом, и при выставлении сверхнормативного потребления (общедомовые нужды) ХГВС и электричества

3.2.7. В случае невнесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, в течение 3 (трех) месяцев, Управляющий в порядке действующего законодательства направляет претензию собственнику заказным письмом с уведомлением, почтовые расходы по которому Управляющий вносит в пункт «Прочие расходы» в квитанцию для оплаты ЖКУ. В случае невнесения оплаты по задолженности за ЖКУ в течение 10 дней после получения претензии, решение вопроса производится в порядке судебного производства. Исполнитель соответствующего Договора эксплуатирующего многоквартирным домом, имеет право произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленным действующим законодательством.

3.2.8. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за жилое помещение, коммунальные услуги и др.) Управляющий вправе применять меры, предусмотренные законодательством и/или Договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора, а именно пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа, начиная с 11-го числа следующего месяца по день фактической выплаты. Размер пеней указывается в счете-квитанции и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

3.2.9. Управляющая организация имеет право от имени Собственника осуществлять действие по оформлению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для передачи его в общую долевую собственность Собственникам многоквартирного жилого дома.

3.2.10. Прейскурант цен на ремонтные работы по заказам Собственника устанавливает Управляющий.

3.2.11. Считать договор заключенным, если собственник жилого (нежилого) помещения получил на руки настоящий договор и оставил Управляющему расписку о принятии данного договора, но в течении 10 (десяти) календарных дней с момента получения договора под расписку, не направил второй подписанный экземпляр договора Управляющему или возражений на данный договор управления. В данном случае договор управления считается заключенным с момента получения собственником на руки настоящего договора и предоставления расписки на его получение.

### **3.3. Собственник обязан и др. пользователь обязан:**

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ «Правилами пользования жилыми помещениями» в части, не противоречащей ЖК РФ.

Соблюдать действующие: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями»; «Требования пожарной безопасности»; «Правила пользования электрической и тепловой энергией»; «Правила пользования системой водоснабжения и канализацией»; «Правила безопасности в газовом хозяйстве»; «Правила пользования пассажирскими лифтами»; «Правила охраны и содержания зеленых насаждений» в городе Челябинске, а также иные установленные действующим законодательством нормативные акты органов местного самоуправления г. Челябинска и Челябинской области и другие правовые акты, правила, нормы, нормативы и стандарты в части, не противоречащие Жилищному Кодексу Российской Федерации.

3.3.2. Бережно относиться к жилому (нежилому) помещению, обще домовому имуществу, санитарно-техническому оборудованию, обслуживаемому более одного помещения, обеспечить их сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению. При обнаружении неисправностей и возникновении аварии с момента получения сведений сообщить, Управляющей компании или Обслуживающей организации.

3.3.3. Выносить твердо – бытовые отходы (далее ТБО) в оборудованные для этого баки либо кабинки (во дворе дома) не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, а также во дворе многоквартирного жилого дома.

3.3.4. Строительный мусор после ремонта квартиры вывозить самостоятельно, не складировать на площадке и не скидывать в мусорные баки и рядом с ними. Строительный мусор обязаны вывезти в течении 4 (четырёх) часов с момента выноса его из дома, в противном случае на Собственника налагается штраф, размер которого утвержден общим собранием собственников жилых и нежилых помещений.

3.3.5. Извещать управляющего в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве постоянно или временно проживающих граждан на срок

«Управляющий»

«Собственник»

более 15 дней. При выявлении Управляющей организации факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, предупреждения Собственника и составления Акта вправе производить начисления за коммунальные услуги на количество фактически проживающих лиц за весь период с момента подписания Договора и вправе в судебном порядке взыскать с Собственника понесенные расходы.

3.3.6. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги жилых и нежилых помещений с момента подписания акта – приема передачи квартиры принадлежащей Собственнику. Неиспользование жилого и нежилого помещения не освобождает Собственника от оплаты коммунальных услуг п.11 ст. 155 ЖК РФ.

3.3.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов и иных отходов засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты в мусоропровод.

3.3.8. В зимнее время Собственник и (или) др. пользователь жилых помещений, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности к третьим лицам.

3.3.9. В зимнее время Собственник и (или) Владелец нежилых помещений обязан обеспечить безопасность конструкций выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов.

3.3.10. Привлекать представителей Управляющего для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений пользователей помещений на качество услуг содержания и ремонт общего имущества.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.12. **С 20 по 25 число каждого месяца** передавать показания счетчиков ХВС, ГВС и электроэнергии по **e-mail: [uk-niks@vandex.ru](mailto:uk-niks@vandex.ru)** либо по номеру телефона который указан в реквизитах настоящего договора или квитанциях. Если показания не передаются в указанный период «Управляющий» выставляет счет в квитанции по среднему потреблению, после передачи показаний, делает перерасчет.

3.3.13. В заранее согласованное время обеспечить доступ в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников Обслуживающих организаций и специалистов организаций, Поставщиков коммунальных услуг для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях и оборудовании общедомового значения, контроля над работой приборов учета, технического и санитарного состояния Строения, составления каких либо Актов. В случае отсутствия Собственника и (или) др. пользователя помещения при возникновении аварийной ситуации Собственник и (или) др. пользователь помещения обязан обеспечить доступ в занимаемое жилое (нежилое) помещение представителя Управляющего и Обслуживающей организации для ликвидации аварии через доверенных лиц. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение, на основании составленного акта при участии работников Управляющего и Обслуживающей организации Управляющий и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.

3.3.14. Содержать и своевременно производить ремонт занимаемого помещения, находящихся в нем инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования, кроме сетей и оборудования общедомового значения проходящих через помещение Собственника и (или) др. пользователя помещения, согласно законодательства независимо от времени возникновения потребности в ремонте.

3.3.15. Своевременно, **не позднее 10 числа** месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставленными счетами – квитанциями), на расчетный счет Управляющей компании, оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.3.16. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о проводимых в помещении указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Предоставлять Управляющей организации Договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника и владельца.

3.3.17. Соблюдать чистоту и порядок подъездов, в кабинках лифта, на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

3.3.18. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а так же ремонт либо, замену приведенного в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а так же возместить убытки другим жильцам, возникшие по вине Собственника.

3.3.19. Управляющий не несет ответственность в случае хищения, порчи либо трещины на дверных и оконных стеклопакетах являющихся обще долевой собственностью многоквартирного жилого дома Собственник за свой счет устраняет повреждения.

3.3.20. Возмещать затраты Управляющей организации, возникшие при проведении капитального ремонта общедомового имущества собственников многоквартирного дома.

3.3.21. Оплачивать вызов аварийной службы либо (ложный вызов), если авария произошла по вине собственника. Оплата производится путем выставления счета в квитанциях за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.22. Собственник несет ответственность за установленную в квартире и коридоре пожарную сигнализацию.

3.3.23. Пользоваться телевизором, магнитофонами и др. громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время с 22.00 до 06-00 по местному времени.

3.3.24. Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только в будние дни с 10-00 до 19-00 часов.

3.3.25. В случае необходимости установки кондиционеров, устанавливать, предварительно согласовав с Управляющим.

3.3.26. При заселении, при проведении ремонтных, отделочных работ помещения бережно относиться:

- к общему имуществу собственников многоквартирного дома (имуществу, не являющемуся частями квартир и предназначенному для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (в т.ч. технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкция жилого дома, механические, электрические, санитарно-технические и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающими более одного помещения;

- к земельному участку, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иным «Управляющий»

«Собственник»

предназначенному для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектам, расположенным на указанном земельном участке.

3.3.27. Собственник и его представители (подрядчики) обязаны соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.

3.3.28. Ремонт в результате аварий, возникших по вине Собственника и/или нанятых им подрядчиков, представителей производится полностью за счет Собственника.

3.3.29. Собственник обязан незамедлительно возмещать Управляющему причиненный лично или привлеченными Собственником подрядчиками, представителями ущерб, нанесенный общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе фасаду Объекта, а так же имуществу других Собственников.

3.3.30. Содержать в пригодном и надлежащем состоянии, не производить никаких изменений и дополнений к внешнему интерьеру и виду помещения (окна, лоджии, балконы).

3.3.31. Своевременно и в полном объеме выполнять решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. На получение услуг надлежащего качества.

3.4.2. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением.

3.4.3. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а так же получать в установленном порядке компенсации (субсидий) по оплате жилищно-коммунальных услуг в организациях социальной защиты.

3.4.4. На получение от Управляющего информации об исполнении обязательств по Договору по итогам года.

3.4.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности электрических сетей жилого дома.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг, а именно переносить приборы отопления на балкон.

3.5.4. Использовать теплоносители в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.5.5. Самовольно производить перепланировку жилых и нежилых помещений.

3.5.6. Делать вынос балконов, устанавливать телевизионные антенны запрещается. В случае нарушения данного пункта Управляющая компания вправе демонтировать данное оборудование с последующим выставлением счета собственнику помещения за демонтаж и реставрацию фасада.

3.5.7. Курить в местах общего пользования многоквартирного дома, в противном случае на Собственника налагается штраф, размер которого утвержден общим собранием собственников жилых и нежилых помещений.

3.5.8. Производить переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования.

3.5.9. Мыть автомобиль на придомовой территории дома № 37-б по ул. Кузнецова г. Челябинска запрещается.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. В случае нарушений условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник несет ответственность за нарушение «Требований пожарной безопасности», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», «Правил пользования системами водоснабжения и водоотведения», Правил и положений, утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений.

4.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий Договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений и правоустанавливающих документов.

4.4. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора.

4.5. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещения Собственника определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникации внутри помещений (Приложение №5).

### **5. Порядок расчетов**

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе управлению многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2);

- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении №№ 1-4.

5.3. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома изменяется с учетом изменений законодательства РФ.

5.4. Размер платы за предоставление дополнительных жилищно-коммунальных работ и услуг, а также перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома изменяется по решению Общего собрания собственников дома, в том числе с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 1).

5.5. При исполнении настоящего Договора Управляющий является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком и Собственником.

5.6. Во исполнении жилищного кодекса РФ, постановлений Правительства РФ и Закона «О защите прав потребителей», Поставщик предоставляет услуги соответствующего качества, а Собственник обязан своевременно и в полном объеме оплатить полученные услуги. Управляющий обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль над своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.7. В состав платы за жилое и нежилое помещение включаются:

«Управляющий»

«Собственник»

- плата за техническое и санитарное содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме;
- оплата коммунальных услуг;
- плата за жилищные и прочие услуги, связанные с эксплуатацией и содержанием многоквартирного дома и придомовой территории.

5.8. Плата за все виды услуг в доме, которые предоставляет Управляющий, устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ и определяются исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых органами местного самоуправления.

5.10. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на Общем собрании Собственников дом, в том числе с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом городского самоуправления г. Челябинска.

5.11. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным и на основании сведений предоставленных «Управляющим» для оплаты по системе «ГОРОД».

5.12. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом правительством РФ.

5.12. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образованием и ликвидации Собственников жилья, либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги, определяется в порядке установленном правительством РФ.

5.14. Размер платы по капитальному ремонту определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома в момент принятия решений о проведении капитального ремонта на основании протокола общего собрания Собственников. Порядок внесения платы за капитальный ремонт устанавливается так же на общем собрании Собственников помещений, после чего Управляющий имеет право выставить отдельный счет, либо внести уточнение в существующий счет - квитанции, а Собственник обязан оплатить по данной квитанции.

5.15. Собственник возмещает Управляющему понесенные им расходы по составлению технической документации по многоквартирному дому и составлению описи общего имущества.

Сумма возмещения таких расходов приходящего на каждого собственника помещений, определяется Управляющим исходя из общей суммы, понесенных им расходов пропорционально доли каждого Собственника. Оплата Собственниками помещений указана в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющим каждому собственнику (либо всем Собственникам) счет - квитанции с учетом всех Собственников.

5.16. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства.

5.17. В случае принятия законодательством РФ, субъектом РФ и/или органом местного самоуправления новых статей расходов на содержание и обслуживание жилья, Управляющий уведомляет об этом Собственников путем размещения объявления на доске объявлений и вносит в квитанции на оплату введенных Законом статей расходов.

5.18. Собственник обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги согласно извещению от Управляющей компании, оплату можно произвести в любом отделении ООО «Челябинвестбанка» по системе «ГОРОД», а также в любом отделении, где осуществляются платежи по системе «ГОРОД».

## **6. Срок действия договора**

6.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор является публичным.

6.2. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

6.3. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) момента его подписания сторонами.

6.4. Настоящий Договор считается подписанным со Стороны Собственников, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме. В случае если Управляющий производил фактические действия по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома до проведения общего собрания Собственников, то действия Управляющего расцениваются сторонами, как исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, данный Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

6.6. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у «Управляющего», второй – у «Собственника» (либо у одного из Уполномоченных лиц, указанных в решении).

6.7. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим Законодательством.

6.8. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственника допускается по причине изменения им способа управления многоквартирным домом или заключения Договора управления с другим Управляющим при условии возмещения Собственником Управляющему неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену Договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий Договор.

6.9. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющего допускается при существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющему выполненных им работ, услуг, если такая неоплата привела, к общей сумме задолженности перед Управляющим на сумму более 30% от цены Договора управления за 6 последующих месяцев и Управляющий предпринял, все возможные действия к взысканию такой задолженности

«Управляющий»

«Собственник»

6.10. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать Договор от имени Управляющего при подписании настоящего Договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи

### **7. Изменение и расторжение договора**

7.1. Изменения и дополнения в настоящий Договор допускаются по соглашению сторон и оформляются дополнительным протоколом общего собрания, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

- 1) Прекращение права собственности на жилое (нежилое помещение);
- 2) Физическом разрушении обслуживаемого Строения;
- 3) Расторжения договора по инициативе Управляющего;
- 4) Других обстоятельствах, предусмотренных, действующим законодательством.

7.3. В случае смерти одного из собственников действие условий настоящего Договора остается в силе по отношению к другим Собственникам согласно всем положениям Договора.

7.4. Управляющий вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления Собственнику и (или) др. пользователю помещения за 30 календарных дней до расторжения. Управляющий, отказавшись от настоящего Договора, по причине нарушения настоящего Договора Собственником и (или) др. пользователем помещения, сохраняет право на вознаграждение за услуги, оказанные им до прекращения Договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов.

7.5. Собственник и (или) др. пользователь помещения вправе отказаться от Договора только в случае принятия решения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при выборе другого способа управления.

7.6. Если Собственник и (или) др. пользователь помещения отказался от настоящего Договора, Управляющий сохраняет право на вознаграждение за услуги, оказанные им до прекращения Договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов. Кроме того, Управляющий вправе требовать возмещения убытков вызванных отказом Собственника от исполнения настоящего Договора, кроме случаев, когда отказ Собственника вызван нарушением Управляющей компанией своих обязательств.

### **8. Действие непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясения, наводнение, пожары и другие стихийные бедствия.

### **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ними разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. Все обращения, претензии по Договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 30 дней с момента их получения.

9.3. В случае невозможности достижения согласия между сторонами путем переговоров, спор разрешается в судебном порядке в Арбитражном суде Челябинской области с собственниками – юридическими и физическими лицами, в судах общей юрисдикции и мировые судьи с собственниками - физическими лицами (гражданами) по ст.29 ГПК РФ, то есть в судах, по месту нахождения «объекта» Должника, в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **10. Общие условия**

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

10.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам без письменного согласия на то Общего собрания Собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собранием Собственников. Вся ответственность по Договору с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

10.4. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

10.5. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством

### **11. Адреса и реквизиты сторон**

	<b>Собственник:</b>
--	---------------------

Утвержден общим собранием Собственников жилых и нежилых помещений дома №37-б по улице Кузнецова, города Челябинска «03» октября 2013г. в 18-00 часов.

Инициатор общего собрания Собственников: \_\_\_\_\_/Портнова Екатерина Евгеньевна кв. №27

**Приложение №1**  
к Договору управления многоквартирным жилым домом,  
расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Кузнецова, дом 3-б  
утвержденного общим собранием собственников  
(Протокол №1 от «03» октября 2013 года).

**ТАРИФЫ**  
**на оплату жилищно-коммунальных услуг**  
**для собственников помещений в доме**

<b>№ п./п.</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стоимость (руб.)</b>
1.	Содержание и текущий ремонт жилья (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
2.	Обслуживание лифтов (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
3.	Вывоз ТБО (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
4.	Отопление (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
5.	ГВС (за 1 м <sup>3</sup> )	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
6.	ХВС и ВО (за 1 м <sup>3</sup> )	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
7.	Электроэнергия (за 1 кВт.)	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями
8.	Обслуживание ОПУ (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>Тарифы</b> ЕТО г.Челябинска, ЧГД, с изменениями

**Перечень  
работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.**

**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды; набивка сальников), установка вставки для седла клапана, укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины мойки; устранение засоров стояка и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника; полиэтиленовых насадок к вентильной головке; регулировка смывного бочка с устранением утечки воды; установка ограничителей – дроссельных шайб и др.)
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации. и др.)
- 1.4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.3. Консервация систем центрального отопления.
- 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

**3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.8. Консервация поливочных систем.
- 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.12. Утепление бойлеров.
- 3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.
- 3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- 3.15. Устранение причин подтапливания подвальных помещений.

**4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

- 4.1. Промазка суриковой смазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 4.3. Прочистка общедомовых канализаций.
- 4.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.6. Проветривание колодцев.
- 4.7. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.8. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

**5. Прочие работы:**

- 5.1. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.2. Промывка и прессовка систем центрального отопления.
- 5.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.5. Удаление с крыш снега и наледи.
- 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.7. Уборка и очистка придомовой территории..
- 5.8. Уборка вспомогательных помещений.
- 5.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
- 5.10. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 5.11. Посыпка территорий песком в зимнее время.



- 5.12. Поливка тротуаров и замощенной территории.
- 5.13. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов
- 5.14. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- 5.15. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления вентиляции.
- 5.16. Восстановления или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- 5.17. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 5.18. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 5.19. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

## **6. Обслуживание лифтов**

## **7. Вывоз твердых бытовых отходов**

## **8. Дымоудаление**

## **9. Управление многоквартирным домом**

1. Заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерно-технические системы дома
2. Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома
3. Ведение технической документации по дому
4. Заключение договоров с собственниками жилых и нежилых помещений
5. Начисление и перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества дома, оформление и доставка счетов и квитанций на оплату ЖКУ
6. Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей
7. Работа с собственниками помещений по устранению задолженности по оплате ЖКУ, взыскание задолженности, рассмотрение заявлений, связанных с начислением оплаты за ЖКУ
8. Рассмотрение обращений собственников помещений по вопросам, связанным с устранением аварийных ситуаций, оперативное разрешение последствий аварийных ситуаций с выездом специалистов на место в круглосуточном режиме, рассмотрение и согласование предложенных собственниками проектов перепланировки помещения, консультации с проектировщиками, своевременное обязательное рассмотрение каждого обращения собственника в управляющую компанию.
9. Содействие в организации проведения общего собрания собственников.
10. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя следующие работы:**

### **А. Фундаменты и стены подвальных помещений**

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами внутренней отделки стен
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен и потолков
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд

### **Б. Стены**

1. Постановка на раствор отдельных выпавших камней
2. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях
3. Прочистка и ремонт вытяжных устройств

### **В. Перекрытия**

1. Усиление перекрытий
2. Окраска закладных деталей
3. Ремонт и замена труб внутреннего водостока

### **Г. Крыши**

1. Частичная замена рулонного ковра
2. Укрепление, замена перил, пожарных лестниц, устройств заземления
3. Устройство и восстановление защитного слоя рулонной кровли
4. Очистка кровли от снега и наледи

### **Д. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции**

1. Смена, восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений
2. Постановка, ремонт доводчиков, пружин, упоров и т.д.
3. Смена оконных и дверных приборов
4. Замена разбитых стекол, стеклопакетов

### **Е. Перегородки**

1. Улучшение звукоизоляционных свойств, перегородок, заделка сопряжений со смежными конструкциями
2. Заделка трещин в перегородках, перекладка отдельных участков

### **Ж. Лестницы, балконы, крыльца, зонты и др.**

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок
2. Замена отдельных ступеней, проступей и подступенков
3. Частичная замена и укрепление металлических перил,
4. Восстановление гидроизоляции надбалконных плит, обшивка кровельной сталью парапетов
5. Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений
6. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур)

### **З. Полы**

1. Замена отдельных участков покрытия полов
2. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых и плиточных полах

### **И. Внутренняя отделка**

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами

### **К. Отопление**

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной регулирующей арматуры

2. Установка воздушных кранов
3. Утепление труб, приборов и т.д.
4. Смена контрольно-измерительных приборов
5. Замена электродвигателей, насосов малой мощности
6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции
7. Гидравлическое испытание и промывка системы
8. Промывка отопительных приборов и в целом систем отопления
9. Регулировка и наладка систем отопления

#### **Л. Вентиляция**

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей венткоробов, воздухопроводов
2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и др. оборудования
3. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения и дымоудаления

#### **М. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)**

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа
2. Утепление и замена арматуры на чердаках
3. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц
4. Замена внутренних пожарных кранов
5. Ремонт и замена отдельных насосов и электродвигателей малой мощности
6. Антикоррозийное покрытие, маркировка
7. Ремонт или замена регулирующей арматуры
8. Промывка систем водопровода, канализации
9. Замена контрольно-измерительных приборов

#### **Н. Электротехнические и слаботочные устройства**

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых
2. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир)
3. Замена вышедших из строя светильников, а также ограждающих огней
4. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов
5. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств, автоматического или дистанционного управления освещением зданий
6. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок, технических устройств
7. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления, водоснабжения от коррозии
8. Восстановление цепей заземления
9. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации

#### **О. Внешнее благоустройство**

1. Восстановление разрушенных и устройство новых участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок

#### **П. Прочие элементы**

1. Укрепление и установка домовых знаков
2. Накладка всех видов внутридомового оборудования
3. Устройство и ремонт скамеек на придомовой территории

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

**Перечень, и периодичность выполнения работ по Санитарному содержанию  
Многokвартирного жилого дома**

**1. Санитарное содержание придомовых территорий:**

**а) Уборка в зимний период:**

- подметание свежеснегавпавшего снега – 2 раза в сутки;
- сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. – 1 раз в сутки;
- сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильного снегопада- 1 раз в сутки.
- очистка территории от наледи и льда – 2 раза в сутки;
- очистка территории бульдозером- по мере необходимости;
- посыпка территорий противогололедными реагентами – 3 раза в сутки (по мере необходимости);
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- вывоз снега с придомовой территории - по мере необходимости;
- дератизация и дезинсекция - по мере необходимости
- уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямки- ежедневно.

**б) Уборка в теплый период:**

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см., - 1 раз в сутки;
- промывка урн в летнее время – 1 раз в неделю;
- очистка урн от мусора- 1 раз в сутки;
- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в сутки;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- покос травы на газонах – 1 раз в неделю;
- посев травы газонов и кустарников - весной и по мере необходимости;
- поливка газонов, зеленых насаждений – по мере необходимости;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
- протирка указателей – 6 раз в год;
- уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямки - ежедневно.

**1.2. Санитарное содержание лестничных клеток:**

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в неделю
  - 2-4 этаж – понедельник, четверг;
  - 5-7 этаж – вторник, пятница;
  - 8-10 этаж – среда, суббота;
- в) мытье лестничных площадок и маршей 1-х этажей, лифтов, лифтовых площадок 1-х этажей – 6 раз в неделю;
- г) мытье окон – 2 раза в месяц;
- д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в месяц;
- е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков, потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**  
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	2-3 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связей отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжение их с вентиляционными шахтами.	1 сут.
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	3 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
<b>ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ ШАХТЫ</b>	
Трещины и неисправности в вентиляционных шахтах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

**Примечание:** Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

**Акт разграничения ответственности  
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

**1. По системам водоснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры

**Собственник**

- за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения

**2. По системам водоотведения:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры

**Собственник**

- за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации

**3. По системам теплоснабжения:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры

**Собственник**

- от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно – регулирующая арматура)

**4. По системам электроснабжения:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до конечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком

**Собственник**

- от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощитке включительно, в том числе за электросчетчик.