

## Договор управления многоквартирным домом

г. Череповец

«01» октября 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-Дом»**, (лицензия № 035-000199 от 17 июня 2015 года, выдана Государственной жилищной инспекцией Вологодской области), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **Технического директора Шенцова Олега Сергеевича**, действующего на основании Доверенности от 20 марта 2018 года и гр. \_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан (когда)

(кем) \_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_ являющийся собственником жилого (нежилого) помещения – квартиры № \_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, пл. Металлургов, 2, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 3/2018 от 01 октября 2018 года):

### 1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление надлежащего качества коммунальных услуг собственникам и пользователям, проживающим в таком доме на законных основаниях.

### 2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «01» октября 2018 года сроком на один год с дальнейшей пролонгацией на тот же срок, в случае, если ни одна из сторон не заявит о своем намерении расторгнуть договор управления, предварительно уведомив другую сторону за 30 дней до расторжения договора и с последующей пролонгацией на тех же условиях.

2.2. Управляющая организация приступает у управлению многоквартирным домом с даты включения дома в реестр лицензий Вологодской области в связи с заключением договора управления данным домом с собственниками.

2.3. В соответствии с п.4 ст.162 ЖК РФ условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от протокол № 3/2018 от 01 октября 2018 года.

2.3. В целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома «Исполнитель» руководствуется в своей работе Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 № 170, Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", а также в течение 15 дней с даты подписания настоящего Договора хотя бы с одним «Собственником» помещений совместно с Председателем Совета дома или с уполномоченным общим собранием собственников помещений представителем обязан провести инвентаризацию многоквартирного дома и общего имущества для определения их технического состояния. По результатам указанной инвентаризации должен быть составлен и подписан представителями сторон Акт технического состояния многоквартирного дома.

В целях надлежащего содержания и обслуживания дома собственники предоставляют право управляющей организации производить обработку персональных данных.

#### 2.4. Используемые термины при исполнении настоящего Договора Сторонами:

2.4.1. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, выбранное в соответствии с действующим законодательством, собственниками многоквартирного дома для осуществления деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, услуг по управлению многоквартирным домом и иным возмездным работам, не противоречащих действующим нормам законодательства.

2.4.2. Собственник – это субъект, физическое или юридическое лицо не зависимо от организационно правовой формы или индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, имеющий на праве собственности или ином законном основании, одно или несколько жилых/нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

2.4.3. Наниматель - гражданин, занимающий жилое помещение и обладающий правами, предусмотренными договором социального найма и действующим законодательством.

2.4.4. Совет многоквартирного дома<sup>1</sup> - избранная, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в многоквартирном доме инициативная группа собственников помещений, с целью представления интересов собственников, реализации прав и обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, а также дополнительными соглашениями с управляющей организацией.

2.4.6. Виды осмотров общего имущества МКД: текущие, внеочередные и сезонные. Результаты осмотров оформляются в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

2.4.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома – виды, объем и их периодичность работ (услуг), предусмотренные Приложением к настоящему договору.

2.4.8. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – виды и объемы работ (услуг), определенные общим собранием Собственников многоквартирного дома.

2.4.9. Дополнительные услуги, связанные с содержанием, ремонтом и управлением общим имуществом многоквартирного дома – иные виды и объемы работ (услуг), которые согласованы Собственниками помещений, Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

### 3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется за плату от имени и в интересах Собственника в течение срока, указанного в настоящем Договоре, выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, текущим ремонтом и общим имуществом (по перечню указанному в Приложении № 2,3,5 к договору) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, пл. Металлургов, 2, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также другие услуги и работы в объеме и в сроки указанные в Приложениях № 2,3,5 к настоящему Договору, а уполномоченное лицо от имени Собственника, обязуется принять результаты работ, услуг и оплатить их. Управляющая организация обязуется предоставить коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) собственникам и пользователям помещений в полном объеме и надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы Управляющей организации на очередной календарный год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и сопутствующие вопросы, касающиеся проведения капитального ремонта проводятся на основании решения общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, которые заранее согласовываются с Советом МКД и/или предписаний уполномоченных государственных органов.

3.4. Определить способ уведомления собственников, в т.ч. и о предстоящих общих собраниях путем размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части управления, содержания и предоставления услуг надлежащего качества.

4.1.2. Самостоятельно либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию, указанные в Приложении № 4, на основании требований норм и правил содержания жилого фонда и приняты эксплуатационных инженерных коммуникаций и инженерно-технического общедомового оборудования.

4.1.3. На основании решения общего собрания самостоятельно, либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по аварийному, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 3, и заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, тепловую энергию.

Устранять за свой счет выявленные недостатки ненадлежащего оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Приложениями, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества после составления двустороннего акта о выявленных недостатках.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирном доме. При необходимости проведения ремонтных работ в этих целях на инженерных сетях и оборудовании и не приняты собственниками решения о выполнении и финансировании необходимых в этих целях ремонтных работ качество коммунальных услуг может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.1.4. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.1.5. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

4.1.2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

4.1.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги, а также нести иную ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Хранить и обновлять на основании нормативных документов техническую документацию, акты данных на МКД, документы на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, предусмотренными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализировать и восстанавливать по мере необходимости.

Заказывать и проводить экспертизу инженерного оборудования и конструктивных элементов по согласованию с Советом многоквартирного дома и на основании Протокола общего собрания собственников для дополнительных средств собственников дома.

4.1.5. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (инициально, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных

действующим законодательством в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.6. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в течение 3 (трех) рабочих дней с момента обращения. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.1.7. Вести учёт и рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и пользователя, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков.

4.1.8. Не реже 1 раза в год по итогам весенне-осенних осмотров разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД по согласованию с Советом МКД.

Перечень выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями № 2, 3, 5 к настоящему Договору.

За четыре месяца до истечения срока действия Приложений к настоящему договору или Договора Управляющая организация направляет Собственникам (Совету МКД) предложения о пересмотре стоимости и перечня обязательных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год, с последующим его принятием на общем годовом собрании Собственников за два месяца до истечения срока действия Приложений к настоящему договору или Договора.

4.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД с прибытием аварийной бригады не более чем через один час. По факту аварии, в присутствии членов Совета МКД, составляется акт с указанием причины аварии и потери коммунального ресурса.

4.1.11. При возникновении аварийной ситуации или проведении собственником ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании, производить отключение и последующее подключение инженерной сети с составлением акта расхода коммунального ресурса, подлежащего оплате собственником с указанием в счёт - квитанции.

4.1.12. Доводить информацию до Собственника и пользователя путем размещения объявлений на информационных стендах на первом этаже каждого подъезда дома (перед входом в подъезд), информационном стенде подъезда (ов) многоквартирного дома (при их наличии), стендах «для Потребителей» Управляющей организации и в выставляемых платёжных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг (по усмотрению Управляющей организации и наличии технической возможности) или официальным сайте Управляющей организации в разумный срок, не превышающий срок установленный действующим законодательством.

4.1.13. Вести отдельный учёт в отношении каждого отдельного помещения (квартиры). Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчётным предьявлять ему платёжный документ для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему Договору, через почтовый ящик собственника. Оплата производится собственником до 15 числа месяца, следующего за расчётным.

4.1.14. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в счёт-квитанциях (платёжных документах) на оплату и размещения на стендах на первых этажах в подъездах многоквартирного дома.

4.1.15. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение 1 квартала текущего года путем его размещения на сайте «ГИС ЖКХ» или официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

4.1.16. На основании заявки Собственника или Совета МКД направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника в согласованные сроки. Предельный срок для выхода представителя управляющей организации, с целью составления акта о причинении ущерба, с момента обращения в офис управляющей организации в течении 3 (трех) рабочих дней<sup>2</sup>.

4.1.17. Производить, непосредственно при обращении потребителя, проверку правильности начисления, предьявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты/недоплаты потребителя за коммунальные услуги и немедленно по результатам проверки производить перерасчет платежей за услуги по Договору, а так же в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности услуг (работ), либо предоставленным услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью и печатью руководителя.

4.1.18. Совместно с Советом МКД, участвовать в согласовании проектов, смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам в многоквартирном доме, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средству составления двухстороннего акта. Все виды смет и актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т.п.), которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в Совет МКД, считаются недействительными.

4.1.19. Производить сбор дополнительных средств на ремонт, на основании решения общего собрания собственников МКД, а так же производить оплату за выполненные ремонтные работы на основании актов, утверждённых Советом МКД, по выполненным согласно сметам и Договорам работам.

4.1.20. Обеспечить сохранность, соблюдение правил технической эксплуатации и соответствие техническим требованиям всех инженерных коммуникаций и общедомового инженерного оборудования дома.

4.1.21. За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта начисления за услуги проводятся по среднему расходу, далее начисления по услуге производятся по нормативам, установленным ДТЭК и ТР Вологодской области, согласно Постановлений Правительства РФ № 354 (с изменениями и дополнениями).

4.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставлении коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.23. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Вознаграждение управляющей компании за заключение договоров по использованию общего имущества дома составляет 10 % от суммы договора.

4.1.24. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.25. Все услуги, выполняемые 1 (один) раз в месяц/квартал/год оформляются по акту с обязательным присутствием члена (или членов) Совета МКД или Председателя Совета МКД (В случае, если он уполномочен общим собранием собственников помещений). В случае невозможности присутствия члена Совета МКД обязательно присутствие любого собственника МКД, по акту в последующем визируется Советом МКД или Председателем Совета МКД (В случае, если он уполномочен общим собранием собственников помещений).

4.1.26. Управляющая организация оформляет Книгу МКД, где производятся все записи о работах и услугах, произведенные на МКД. В конце месяца Совет МКД проводит проверку записей Книги на соответствие проведенных услуг и работ по МКД.

4.1.27. Содействовать собственникам в случае принятия общим собранием собственников открытия специального счета для осуществления Программы капитальных ремонтов и осуществлять все необходимые действия способствующие этому: готовить квитанции на оплату, оказывать помощь в работу с должниками, отслеживать график проведения капитальных ремонтов, оказывать содействие в подготовке к общему собранию собственников в этой связи.

#### 4.2. Управляющим организация вправе:

4.2.1. Производить расчеты с собственником за фактически предоставленные коммунальные и другие услуги и выполненные работы, согласно настоящего Договора, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.2. В случае не предоставления Собственником или пользователем до 26 числа расчетного месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику или пользователю, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг исходя из среднего расхода по данному помещению, если Собственник не поставил Управляющую организацию или Совет МКД в известность о его убытии на определенный срок, согласно действующих Постановлений Правительства РФ № 354 и других законодательных актов.

4.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета, их исправности и сохранности пломб. В случае обнаружения нарушения пломбирования производить перерасчет расхода услуги по нормативу потребления с даты последней проверки. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или пользователем, проводить перерасчет размера оплаты на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. Предъявлять требования к Собственнику или пользователю по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, а также образования задолженности или частичной оплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.5. Ограничивать либо приостанавливать Собственнику или пользователю предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном жилищным законодательством.

4.2.6. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 2,3,5 к настоящему Договору.

4.2.7. Оказывать на возмездной основе услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (наимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством и по стоимости утвержденной Управляющей организацией.

4.2.8. Использовать персональные данные собственников и нанимателей:

- при формировании платежного документа управляющей организацией или специализированной организацией, информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;
- размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;
- ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

4.2.9. Проверять соблюдение Собственником или пользователем требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

#### 4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Исполнять решения общего собрания собственников помещений на основании ст. 44 ЖК РФ.

4.3.2. На основании ст. 45 ЖК РФ ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и внеочередного. Направлять один экземпляр протокола общего собрания, очередного и внеочередного Управляющую организацию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подведения итогов голосования и издания соответствующего Протокола.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Соблюдать требования, предусмотренные Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правила пользования лифтовым оборудованием, системами водопровода и канализации, электрооборудования и газооборудования, а также Правила пожарной безопасности, в том числе:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, изменения внутриквартирных инженерных систем и перепланировки жилплощади, без согласования последних с Управляющей организацией;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо требующие заземления (если дом не оборудован заземляющим контуром), дополнительные секции приборов отопления;
  - не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);
  - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;
  - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;
  - не использовать пассажирские лифты не по назначению и/или на предельно-допустимой грузоподъемности для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтового оборудования в многоквартирном доме);
  - не допускать использование системы водоотведения для отходов, строительного мусора. В случае возникновения аварийных ситуаций (заглатывания квартир по причине засора стояка/лежака канализации) ответственность несет Собственник;
  - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода в многоквартирном доме);
  - не складировать строительный мусор в местах общего пользования, а также на придомовой территории;
  - производить складирование ТБО и КГО (мусор) только в специально отведенных местах;
  - на придомовой территории не производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
  - не допускается использовать для стоянки транспорта тротуары и пешеходные дорожки, а так же загромождать доступ к мусоросборникам;
  - запрещается нарушение огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок, лаков, обмазок и т. п.) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов, металлических опор оборудования;
  - не осуществлять сброс в канализацию взрывоопасных веществ, твердых бытовых отходов, строительного мусора и иных веществ, которые могут повлиять на эксплуатационные характеристики канализационного стояка (преждевременный износ), образовывать пробку (засор), повреждение общего имущества многоквартирного дома и третьих лиц (разрыв соединения, затопление);
  - не осуществлять самостоятельное подключение к сетям общего пользования (в том числе самовольного подключения должника до погашения суммы задолженности), без участия Управляющей организации и иных специализированных организаций;
  - информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.
- 4.3.5. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерыв в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;
  - о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;
  - об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки).
- 4.3.6. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:
- обеспечить доступ к приборам учета в определенное по договоренности с Управляющей организацией время и установленным Правилами № 354 порядке.
  - нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
  - производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
  - вести учет потребляемой холодной и горячей воды;
  - при обнаружении факта выхода из строя прибора учета сообщить Управляющей организации. За период поверки индивидуального прибора учета или его ремонта сроком не более одного месяца начисления за услугу проводятся по среднему расходу за предшествующие три месяца. Далее начисления по услуге производятся по установленным нормативам.
- 4.3.7. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки показания приборов учета, в том числе с использованием мобильной связи (смс-сообщениями) или путем передачи показаний представителем Совета МКД. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.
- 4.3.8. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги до 15 числа месяца следующего за расчетным.
- В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, обязуется оплатить пенни и взыскание, установленном законодательством.
- 4.3.9. Своевременно сообщать членам Совета МКД и Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества МКД.
- 4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.11. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.
- 4.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией). Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплатить данную услугу Управляющей организации по отдельному договору. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнять съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.
- 4.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.
- 4.3.14. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания Собственников (независимо от формы проведения собрания), если на повестке дня

латрагиваются вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (в том числе аренды), путем направления соответствующего извещения за 10 рабочих дней.

4.3.15. Собственники нежилых помещений обязаны заключить с Управляющей организацией Договор управления на одинаковых условиях, а также иные хозяйственные договоры с учетом специфики использования нежилого помещения.

#### 4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.3. Участвовать в составе Совета МКД в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.4. Присутствовать в составе Совета МКД при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.5. Принимать участие в составе Совета МКД при планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, участвовать в составе Совета МКД при снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

4.4.6. Принимать участие в составе Совета МКД в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией. Все акты (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т.п.), которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в Совет МКД, считаются недействительными без визирования членами Совета МКД.

Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

4.4.9. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4.4.10. Выдавать доверенность председателю Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе и на заключение от имени Собственника Договора управления с Управляющей организацией в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.4.11. Уполномочить Управляющую организацию на заключение Договоров передачи в пользование общего имущества МКД по Протоколу общего собрания собственников МКД.

Определить уполномоченного (ых) представителя (ей) Собственников (инициативные группы, старшие по дому) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД.

4.4.12. Принять на общем собрании многоквартирного дома решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества<sup>3</sup>.

4.4.13. Собственник, вправе направлять Управляющей организации претензии, заявления и иные предложения (обращения), которые рассматриваются в порядке и срок, предусмотренный настоящим Договором.

4.4.14. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

4.4.15. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.4.16. Собственники имеют право принятия решения о дополнительной ежемесячной плате в резервный фонд на ремонтные работы. Решение о размере ежемесячной платы и порядке использования средств резервного фонда, принимает общее собрание собственников помещений МКД либо Совет МКД (при наличии соответствующих полномочий).

4.4.17. Принять решение об открытии специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и уполномочить управляющую организацию осуществлять все необходимые действия связанные с этими полномочиями.

### 5. Определение стоимости и порядок расчета

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника или Пользователя (нанимателя) помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложения Управляющей организации и устанавливается в размере,

обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, на срок не менее чем один год.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном федеральным законом.

5.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

5.4. На дату заключения настоящего договора плата за содержание и ремонт общего имущества дома, решением собрания собственников помещений от «01» октября 2018 г. протокол № 3/2018, определена в следующих размерах:

- а) за содержание общего имущества 16,80 (Шестнадцать рублей восемьдесят копеек) руб. за 1 кв.м.
- б) за текущий ремонт общего имущества 1,00 (Один) руб. за 1 кв.м.

**ИТОГО: 17, 80 (Семнадцать рублей 80 копеек)**

В случае несвоевременного внесения Собственником или Пользователем (наимателем) платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющая организация вправе выставить пени в размере и в порядке, установленном жилищным кодексом РФ.

5.5. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.6. Непользование Собственником или Пользователем (наимателем) помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

**6. Условия изменения, расторжения Договора**

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим Договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

6.2 Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.3 В случае досрочного расторжения Договора по инициативе одной из сторон, другая должна быть письменно уведомлена об этом:

- расторжение настоящего Договора по инициативе собственников помещений многоквартирного дома происходит через общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. На 30 дней до даты расторжения Договора собственники направляют Протокол общего собрания собственников помещений.

- расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации, если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, а также по непредусмотренным гражданским законодательством основаниям, Управляющая организация обязана известить собственников помещений многоквартирного дома за 3 (три) месяца до даты расторжения договора и приостановления услуг, путем направления почтового извещения с описанием вложения собственниками помещений многоквартирного дома.

6.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана представить в Совет МКД письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора на дату его прекращения, в том числе отчет о поступлении и расходовании денежных средств, передать по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие такового любому собственнику или нотариусу на хранение. Собственники обязаны произвести сверку расчетов с управляющей организацией и погасить имеющуюся задолженность.

6.5. Произвести или организовать в срок не позднее 15 (пятнадцать) дней с даты прекращения действия настоящего Договора проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (наимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

6.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.7 Договор признается расторгнутым в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон;
- в судебном порядке в соответствии с гражданским законодательством;
- в случае ликвидации организации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора.

6.8 В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9 Невыполнение условий настоящего Договора Управляющей организацией должно подтверждаться соответствующими должностными (актами контролирующими и надзорными органов о нарушении порядка работ придомовой территории, вывоза мусора, уборки подъездов, невыполнения или ненадлежащего выполнения ремонтных работ, процессуальные документы правоохранительных, судебных и административных органов и т.д.).

6.10 Полученные и не израсходованные на дату прекращения настоящего Договора денежные средства Собственником



согласно актам сверки Управляющая организация обязана в срок не позднее 60 (шестидесяти) дней с даты прекращения действия настоящего Договора перечислить на расчётный счёт вновь выбранной Управляющей организации или ТСЖ, а при выборе собственниками помещений способа управления в виде непосредственного управления Управляющая организация обязана в течение 30 (тридцать) дней с даты прекращения действия настоящего Договора перечислить указанные денежные средства на лицевые счета Собственников, если иные условия не будут определены в решении общего собрания собственников помещений.

6.11. При прекращении настоящего Договора задолженность Собственника (или нанIMATEЛЕЙ, арендаторов) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома погашается не за счёт не израсходованных денежных средств, а взимается Управляющей организацией с должников в судебном порядке.

6.12. В случае переплаты Собственником (или нанIMATEЛЕМ, арендатором) средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до прекращения Договора письменно уведомить плательщика о сумме переплаты и перечислить излишне полученные средства на указанный плательщиком счёт в течение 10 (десять) дней с даты получения от плательщика соответствующего распоряжения.

6.13. Собственники (или нанIMATEЛИ, арендаторы) обязаны погасить всю имеющую задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на день прекращения Договора.

6.14. В случае, если на дату прекращения Договора начатый капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация обязана передать новой управляющей организации либо ТСЖ, а при выборе собственниками непосредственного способа управления - Председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному общим собранием собственников помещений лицу все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома и/или из бюджетов различных уровней и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

## 7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, обмена письмами, а также составления двусторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и оказания услуг. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

7.2. При подписании настоящего договора, Стороны договора исходят из того, что Собственник и совместно проживающие с ним лица (в том числе члены его семьи), ознакомлены с правилами пользования жилым/нежилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций.

7.3. Гарантийный срок на работы планового и внепланового текущего ремонта составляет не менее 1 года, с момента подписания акта приемки выполненных работ.

7.4. Срок рассмотрения претензий составляет 20 (двадцать) календарных дней. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной Стороны.

7.5. Действие договора может быть приостановлено одной из Сторон, если это не противоречит действующему законодательству.

7.6. Контроль за выполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору может осуществляться:

- непосредственно Собственником или его представителями;
- Советом МКД;

- полномочными контролирующими органами и инспекциями.

7.7. Контроль Собственником деятельности Управляющей организацией в части исполнения Договора включает в себя:

7.7.1. Получение от Управляющей организации информации:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- о целевом использовании переданных «Исполнителю» денежных средств в виде платы по всем видам работ и услуг;
- об использовании денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

- о состоянии платежей, задолженности по платежам за истекший месяц, мерах, принятых к взысканию задолженности.

7.7.2. Совет МКД вправе участвовать:

- в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, коммуникаций и т.д.;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

7.7.3. Совет МКД вправе ознакомиться:

- с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом, а также иными связанными с управлением многоквартирным домом документами;
- с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
- с условиями сделок (договоров), совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора, сметами, планами производства работ;

7.7.4. Составления актов о нарушении условий настоящего Договора в случаях:

- не обеспечения необходимого качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика» и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- причинения вреда общему имуществу дома;
- неравномерных действий Управляющей организации.

7.8. Акт о нарушении условий настоящего Договора составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, в числе представителей Управляющей организации, Собственника, Председателя или членов Совета многоквартирного дома, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если при проверке нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без присутствия представителя Управляющей организации. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления акта в отсутствие представителя Управляющей организации.

7.9. Акт составляется в присутствии Собственника (Совета МКД), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Совета МКД) акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

Акт о нарушении условий настоящего Договора должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика», описание повреждений имущества, а при возможности их фотофиксации/видеосъемки;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Управляющей организации.

В случае необходимости в дополнение к акту составляется дефектная ведомость.

7.10. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Управляющей организации (или нанятому, арендатору), а второй – Собственнику (Совету МКД).

7.11. Указанные в акте недостатки, а также сроки и предложения по их устранению рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

7.12. По результатам рассмотрения акта Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента его получения обязана дать письменный мотивированный ответ заинтересованному Собственнику и Совету МКД с указанием причин возникновения недостатков, принятых мерах и сроков их устранения и ответственного исполнителя.

7.13. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (или нанятым, арендатором) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имущества стороны (потерпевшее лицо и виновное лицо) с участием Председателя Совета МКД или в присутствии двух свидетелей подписывают дефектную ведомость, в которой указывается срок и порядок возмещения вреда.

7.14. Стороны настоящего договора, при исполнении принятых на себя обязательств, руководствуются следующими требованиями действующих кодексов, законов и нормативно-правовых актов, в том числе Конституции РФ (с последующими дополнениями и изменениями): Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами и иными положениями действующего законодательства, регулирующие жилищные отношения.

## 8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

8.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор распространяет свои действия на правоотношения, возникшие не ранее момента избрания Управляющей организацией общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, а также заключения с Собственником первого договора управления и действует до:

- истечения срока действия настоящего Договора;
- смены способа управления многоквартирным домом, смены Управляющей организации;
- изменений действующего законодательства;
- прекращения права собственности на недвижимое имущество Собственника.

Допускается его односторонняя пролонгация при обязательном изменении в Приложениях, если ни одна из сторон не уведомит другую сторону по настоящему Договору до окончания его действия о подтверждении его окончания.

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

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

9.4. Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи при заключении настоящего Договора.

9.5. Неотъемлемой частью Договора являются приложения:

- Приложение № 1 Состав и техническое состояние общего имущества МКД.
- Приложение № 2 Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.
- Приложение № 3 План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 4 Технический регламент содержания Общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 5 Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме.

«Управляющая организация»

«Собственник»

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-дом»

Юр. адрес: 162622 г. Череповец,  
ул. Набережная, д.39, кв.30  
ИНН/КПП 3528179866/352801001  
ОГРН 113528006734  
р/сч 40702810112000009766  
Вологодское отделение № 8638  
ПАО Сбербанк  
к/сч 3010181090000000644  
БИК 041909644  
Факт. адрес: 162601, г. Череповец,  
ул. Архангельская,  
д.11  
Тел. 54-35-15  
Тех. Директор  
ООО «Сервис-Дом»

/Цветков О.С./



A handwritten signature in black ink, appearing to read "O. S. Tsvetkov", written over a horizontal line.

Приложение № 1  
к договору управления от 01 октября  
2018 года.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание, назначение и состояние объекта
1	Многokвартирный жилой дом, земельный участок.	<p>Год постройки – 1953 г.            Кол-во этажей – 4 этажа, объем здания – 13342 м3            Количество подъездов – 3 год.            Площадь кровли - 1138,9 м2., площадь подвала 876,1 м2            Общая площадь дома – 2774,0 м2. (в том числе жилых - 1960,1м2, нежилых 465,04 м2)            Кол-во квартир – 26 кв., высота помещений – 2,95 м2            Площадь л/клеток – 264 м2., тамбуров – 24,5 м2            Площадь балконов, лоджий – 49,8 м2.,            Площадь дворового покрытия – 525,1 м2, площадь газона 573,1 м2</p>
2	<p>Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений, кровля.</p>	<p>Фасад – отремонтирован в 2018 г., с заменой цокольных плиток, установкой новых сливов, замена сливов у окон, новых водосточных труб, зашивкой и установкой рам в слуховых окнах на кровле, балконы ограждены, балконные плиты прошли «лечение».            Фундамент – ленточный, ж/бетонный, монолитный, в хорошем состоянии.            Стены наружные из кирпича, оштукатурены. Внутренние стены и перегородки деревянные, частично кирпичные, оштукатурены.            Кровля – 2-х скатная, из кровельного железа, уложенного по обрешетке без подстилающего слоя. Обрешетка из бруса 50х50, балки и стропила не обработаны огнезащитным антисептиком последних лет 15, имеются высолы от протечек кровли. По периметру дома производился частичный ремонт кровли, путем подкладывания листами кровельного железа. Были большие протечки у слуховых окон, топило все ендовы. Чердачное помещение захламлено мусором.            Междуетажные перекрытия – деревянные, над подвалом ж/бетонные.</p>
3	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.</p>	<p>Вентиляция – коробка и шахты, вытянутые на кровлю, требуют ремонта.            Подъезды – требуется косметический ремонт, имеются выштрабы, трещины штукатурки и окрасочных слоев. Доски объявления находятся в запущенном состоянии, не моются. Тамбура освещены датчиками хода. Будут нужны информационные доски в подъездах.            Лестничные клетки – марши ж/бетонные, площадки ж/бетонные, при входе на чердак захламление бытовым КГМ.            Поручни – в удовлетворительном состоянии, требуют покраски.            Крылечки входные – ж/бетонные.            Почтовые ящики – новые.</p>
4	Инженерные коммуникации.	<p>Водомерный узел – труба ПНД, водосчетчик Ø 32 мм, байпас водомерного узла чтоб не упал - подперт уголками.            Трубы холодной и горячей воды заменены на трубы из ПП. Имеется циркуляционный розлив ГВС по подвалу, труба ПП.            Канализационные трубы – по подвалу 1 подъезда не запенены на пластик, имеются сколы, трещины.            ИТП – автоматизирован, с узлом учета и циркуляцией ГВС.            Теплообменник – кожухотрубный, 5 секций, Ø 159 мм, длина 2000 мм, трубки из нержавеющей, автоматизирован.            ВРУ – встроены на площадке в стене, требует замены шкафа, всего оборудования и с заменой распределителя по дому.            Освещение – требуется капитальный ремонт по подъездам, подвалу, чердаку. Требуется замена автоматов в щитках на квартиры. Имеются раскрытые распределители по подъездам, оголенные провода, по чердаку кинута временка</p>

		<p>с простыми патронами. Слаботочные системы – телевидение, интернет различных провайдеров, лестничные площадки опутаны проводами без кабель-каналов. Отопление – с верхним розливом отопления, с воздушными баками, трубы заизолированы, полотенцесушители от системы отопления, лестничные клетки с отоплением.</p>
5	Иные объекты.	<p>Входные двери – стальные, снабжены домофоном и доводчиками. Подвал – 1 под. с сарайками, захлаплен мусором. В 3-м под. захлаплен дворником. Во 2-м подъезде имеется врезка ГВС и ХВС для уборщицы.</p>



*[Signature]* /Управляющая организация/

*[Signature]*

/Собственник/

Приложение № 2  
К договору управления от «01»  
октября 2018 г.

**Тариф на содержание жилья  
(Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников  
многоквартирного дома по адресу: пл. Металлургов, 2)**

Состав работ и услуг.	Сроки проведения	Периодичность выполнения работ и услуг	Тариф в руб. с кв. м
<b>1. Содержание мест общего пользования и земельного участка.</b>			
<b>1.1 Содержание помещений общедомового имущества.</b>			<b>1,8</b>
Влажное подметание лестничных площадок и маршей.	с 8.00 до 17.00	Ежедневно пн-суб.	
Удаление мусора из мусороприемных камер, транспортировка к месту накопления. Устранение засоров мусороприемных камер. Очистка и мойка загрузочных клапанов		По мере необходимости	
Влажная уборка первых этажей и тамбуров	с 8.00 до 17.00	2 раза в неделю	
Мытье лестничных маршей и площадок всех этажей	с 8.00 до 17.00	1 раз в месяц	
Обметание паутины и пыли со стен и потолков	с 8.00 до 17.00	1 раз в месяц	
Мытье окон	май, сентябрь	2 раза в год	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов	с 8.00 до 17.00	2 раза в месяц	
Влажная протирка решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, элементов лестничных ограждений		По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	
Обтирание почтовых ящиков, подоконников	1 декада месяца	1 раз в месяц	
Влажная протирка входных дверей, смывание наклеенных объявлений и надписей		По мере необходимости	
Мытье панелей от пыли, надписей и грязи.		По мере загрязнения но не реже 1 раза в месяц	
Промывка плинтусов отдельно от пола с применением моющих средств и щеток		1 раз в год по мере необходимости	
Влажная протирка отопительных приборов		2 раза в год	
<b>1.2 Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>			<b>3,2</b>

<b>Холодное время</b>				
Подметание свежеевыпавшего снега, сдвигание уплотненного снега, уборка снега и сколов в валы, ручная зачистка после механизированной уборки.		Ежедневно пн-суб.	0,8	
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, подметание территории свободной от снежного покрова		постоянно		
Механизированная уборка проезда, замощенной территории от снега и наледи, укладка снега в валы		При необходимости		0,8
Посыпка тротуаров и дорожек песком. Освобождение от снега лоджий верхних этажей, козырьков над входными дверями.		При необходимости до снеготаяния.		
Очистка тротуаров, подходов к подъездам и аркам от наледи до асфальта, расчистка бордюров по проезжей части, снятие шапок снега с парпетов.		постоянно		
Уборка мусора вокруг контейнеров и погрузка его в контейнера.		Ежедневно пн-суб.		
Сбор и складирование крупно-габаритного мусора в специально отведенные места.		При необходимости		
<b>Тёплое время</b>			1,6	
Подметание придомовой территории ( тротуары, отмостки, подходы к подъездам, арки и пр.) с уборкой мусора в места накопления.		Ежедневно пн-суб.		
Уборка газонов по окончании зимнего сезона с вывозом мусора		1 раз весной		
Уборка газонов от случайного мусора с транспортировкой его в установленное место		постоянно		
Прочистка ливневой канализации		При необходимости		
Очистка отмостков, бордюров, крышек на люках колодцев дренажа, ливневой системы и фекальной канализации от травы и грязи	май-сентябрь	1 раз в месяц		
Сбор и складирование крупно-габаритного мусора в специально отведенные места.		постоянно		
Уборка мусора вокруг контейнеров и погрузка его в контейнера.		Ежедневно пн-суб.		
Контроль за своевременным выключением уличного освещения.	По графику летнего и зимнего времени	ежедневно		
<b>1.3 Содержание и благоустройство земельного участка.</b>			0,85	
Мелкий ремонт, покраска оборудования детской площадки, обеспечение безопасных условий эксплуатации оборудования		Постоянно летний период		
Обрезка деревьев и кустов	май-август	осень		
Кошение газона, подбор и вывоз травы в установ-		При необхо-		

ленное место		димости	
Уход за газоном: подсев выпавших мест, подкормка удобрениями		1 раз весной	
<b>1.4. Вывоз мусора</b>			<b>0,15</b>
Вывоз бытового мусора	по договору со специализированной организацией	ежедневно	
Вывоз крупно-габаритного мусора. Организация мест накопления.	по мере накопления	При необходимости но не реже 1 раза в месяц	
<b>1.5. Санитарно-гигиенические мероприятия</b>			<b>0,30</b>
Дератизация подвальных помещений	по договору	1 раз в месяц	
Работы по дезинфекции подвальных помещений	по заявке	1 раз в год и по заявке	
<b>1.7. Электроснабжение МКД</b>			<b>0,45</b>
Обеспечение электрической энергией силовых и осветительных установок, установок автоматизации тепловых пунктов. Выполнение наладки электрооборудования. Контроль за исправностью. Контроль за исправностью общедомового прибора учета и системы освещения общедомового имущества МКД. Проведение планово-предупредительных ремонтов в поэтажных эл. щитках и эл. щитовой.		Круглосуточно  2 раза в год. постоянно  1 раз в год	
<b>2. Содержание конструктивных элементов жилых зданий.</b>			<b>1,75</b>
<b>2.1 Содержание и ремонт конструктивных элементов здания</b>			
Осмотры конструктивных элементов зданий, подвальных и технических помещений	с 8.00 час. до 17.00 час.	1 раз в месяц	
Остекление и ремонт рам в подъездах, чердаках и техэтажах. Установка пружин, доводчиков, ремонт дверных полотен и коробок.	сентябрь первая декада <b>сентября</b>	По мере необходимости.	
Закрытие на замки щитовых, чердаков, входов в подвалы, подсобные и др. помещения.	с 8.00 до 17.00	контроль ежедневно	
<b>2.2 Содержание и ремонт кровель</b>			
Очистка кровли, козырьков балконов верхних этажей (кроме самовольно установленных), лоджий, козырьков над входом в подъезды от мусора и грязи, посторонних предметов	май, сентябрь	2 раза в год	
Очистка водоотводящих устройств (прочистка водоприемных воронок внутренних водостоков, прочистка внутренних водостоков из металлических и поли-	май, сентябрь	2 раза в год	



мерных труб)			
Очистка кровли, козырьков балконов верхних этажей (кроме самовольно установленных), лоджий, козырьков над входом в подъезды от наледи и снега	зимний период	по мере необходимости	1,1
Запирание на замки дверей выходов на чердак	постоянно	проверять 1 раз в неделю	
Отслеживание примыкания к кровле шахт, парапетов, антенн.	постоянно	проверять при необходимости	
Отслеживание состояния водосточных труб, сливных воронок, крепежа ухватов, их ремонт и замена	Май сентябрь	2 раза в год	
<b>3. Содержание внутри домовых коммуникаций и технических устройств.</b>			<b>2,25</b>
<b>3.1 Содержание и ремонт системы отопления</b>			
Осмотры системы отопления, технических устройств, механического и технического оборудования:	1-я декада	1 раз в месяц	
Регулировка, смена и ревизия запорной арматуры в теплоузлах, на четвертинках н/розлива и стояках отопления	Май-Июль	1 раз в год	
Ремонт, набивка сальников, уплотнение сгонов на запорной арматуре в межотопительный период	при обнаружении	по мере необходимости	
Устранение течи на трубопроводах, стояках и приборах отопления (включая квартирные)	в течение суток	при обнаружении	
Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.	при обнаружении	по мере необходимости	
Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления (кроме квартирных)		1 раз в год	
Ремонт кронштейнов для труб нижнего розлива	август	по мере необходимости	
Восстановление изоляции на трубах отопления	май- сентябрь	1 раз в год	
Разборка, осмотр и прочистка грязевиков, ремонт воздухоосборников	май- сентябрь	1 раз в год	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления и радиаторах при запуске отопления, при слитых стояках для ремонтных работ	Сентябрь, при аварийных и других ситуациях	При запуске системы отопления	
Консервация и расконсервация систем центрального отопления (осмотр системы, составление описи недостатков, проведение необходимых ремонтных работ, промывка системы)	Май-сентябрь	2 раза в год	
Промывка пластинчатого водоподогревателя		1 раз в год или по мере необходимости	
Гидравлические испытания системы центрального отопления. Промывка и опрессовка системы отопле-	май-июль	1 раз в год или по мере	

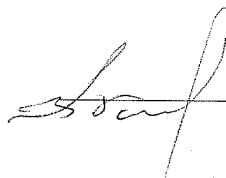
ния		необходимости	
Смена запорной арматуры на системе отопления	май- август	при обнаружении не плотности.	
Поверка коллективных (общедомовых) приборов учета	По графику	при наступлении срока поверки	
Поверка контрольно-измерительных приборов (КИП) учета		1 раз в год	
Испытание теплообменников на плотность		1 раз в квартал	
Испытание теплообменников на прочность		1 раз в год	
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;		постоянно	
Контроль параметров коллективных (общедомовых) приборов учета		постоянно	
<b>3.2 Содержание и ремонт систем холодного и горячего водоснабжения и системы фекальной канализации</b>			<b>2,0</b>
Осмотры общих систем холодного , горячего водоснабжения и канализации , технических устройств , механического , санитарно-технического оборудования: прочистка канализационных лежаков, стояков;		2 раза в год	
Устранение засоров при отсутствии возможности установить виновных		При необходимости	
Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре на внутридомовых системах.	с 8.00 до 17.00	при обнаружении течи	
Замена труб н/розлива и стояков до 1 м/п	с 8.00 до 17.00	при обнаружении течи	
Проверка работы автоматического клапана на ГВС, насоса рециркуляции,	с 8.00 до 17.00	1 раз в неделю	
Прочистка канализационных стояков в кухнях и ванных комнатах	май-июль	согласно графика ежегодно	
Прочистка дренажной системы от первого до последнего колодца	июнь	1 раз в год	
Прочистка прифундаментных дренажей, выпусков канализационной сети до первого колодца		1 раз в год	
Прочистка ливневой канализации до 1 колодца	июль	ежегодно	
Проверка исправности канализационных вытяжек	май	ежегодно	
Замена канализационных стояков и лежаков до 1 м/п		по мере необходимости	

		сти	
Ремонт крепежа труб водопроводных, ливневых и канализационных	1 квартал	по мере необходимости	
Зачеканка стыков канализационных трубопроводов, выравнивание лежаков		2 раза в год	
Прочистка канализационных лежаков, устранение течи в системе канализации		по мере необходимости	
Контроль параметров коллективных (общедомовых) приборов учета		Постоянно	
<b>3.3. Содержание внутридомового электрооборудования и электрических сетей</b>			<b>0,60</b>
Осмотры электрического оборудования до индивидуальных (квартирных) приборов учета, вводных распределительных устройств, этажных щитков электрических систем:		1 раз в месяц	
Удаление из щитков мусора, пыли и паутины из этажных щитков электросистемы	апрель, октябрь	2 раза в год	
Производить замену неисправных автоматов, пакетников.	с 8.00 до 17.00	постоянно	
Замена перегоревших лампочек, светильников в подъездах, в прочих вспомогательных помещениях и уличного освещения	с 8.00 до 17.00	постоянно	
Установка отсутствующих распредел. коробок	с 8.00 до 17.00	при обнаружении	
Проверка заземления оболочек электрокабеля, оборудования		1 раз в год	
Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов		1 раз в 3 года	
Мелкий ремонт электропроводки	с 8.00 до 17.00	постоянно	
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки		1 раз в год	
Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;		1 раз в год	
Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов		При необходимости но не реже 1 раза в год	
<b>3.4. Содержание и ремонт газового оборудования</b>			<b>0,20</b>
Осмотр газового оборудования ( за исключением газовых плит) Проверка исправности и смазка запорной арматуры Проверка подвальных помещений на загазованность Проверка исправности и надёжности крепления га-		Выполняется по графику специализированной организацией	

зопроводов			
Обслуживание аварийными бригадами внутридомового газового оборудования		круглосуточно	
<b>3.5. Содержание и ремонт системы вентиляции</b>			<b>0,10</b>
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции (проверка исправности канализационных вытяжек, устранение засоров в вентиляционных каналах: снятие вентиляционной решетки, удаление засорения в пределах доступности с проверкой каналов, установка вентиляционной решетки на место)		1 раз в год	
Проверка наличия тяги в вентканалах с обходом по квартирам	ноябрь месяц	1 раз в год	
При естественной вентиляции снижать процесс обратного задува.	сентябрь-апрель	при необходимости	
<b>4.0. Аварийно – диспетчерское обслуживание</b>			<b>0,65</b>
Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы, обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения		круглосуточно	
<b>5.0. Технические осмотры и обходы общего имущества многоквартирного дома:</b>			
Весенние и осенние осмотры с обязательным составлением акта осмотров и его заверение Председателем Совета дома или любым из членов совета МКД.		2 раза в год	
<b>6.0. Обеспечение пожарной безопасности.</b>			
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов,		постоянно	
<b>7.0 . Расходы управления</b>			
-Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам; - заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ; - заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение; электроснабжение; - начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг; - осуществление контроля качества коммунальных услуг; - информирование собственников помещений об из-		постоянно	<b>1,4</b>

менении тарифов; - подготовка предложений о проведении капитально-го ремонта в многоквартирных домах; - начисление коммунальных платежей; - выставление квитанций; - начисление ЕДК льготникам; - сдача файла в органы соц.защиты населения; - ведение и сдача бухгалтерской отчетности.			
		<b>ИТОГО:</b>	<b>16,80</b>
<b>8.0 Текущий (аварийный) ремонт общего имущества в многоквартирном доме</b>			
Восстановление работоспособности и устранение выявленных неисправностей в отношении конструктивных элементов многоквартирного дома, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, иного общего имущества в многоквартирном доме.		По мере необходимости	1,0
<b>Всего содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Череповец, пл. Металлургов, 2</b>			<b>17,80</b>



 /Собственник/

Приложение № 3  
К договору управления многоквартирным  
домом

Перечень работ  
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**1. Стены и фасады:**

- герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов
- ремонт отмосток
- ремонт входных дверей

**2. Крыши:**

- устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб до 10%

**3. Оконные и дверные заполнения:**

- смена и восстановление отдельных элементов

**4. Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:**

- восстановление или замена отдельных участков и элементов

**5. Полы:**

- замена, восстановление отдельных участков покрытий полов, в местах общего пользования до 5м<sup>2</sup>

**6. Внутренняя отделка:**

- восстановление штукатурки стен, потолков, отдельными участками в местах общего пользования

**7. Центральное отопление:**

- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления- до 10 % протяженности, приборов отопления на лестничных площадках.

**8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения до 10% протяженности. Ремонт и чистка бойлеров (при наличии) по графику, согласованному с теплоснабжающей организацией.

**9. Электроснабжение и электротехническое устройство:**

- замена неисправных участков электрической сети зданий, включая сети жилых квартир, восстановление работоспособности электроснабжения здания.

**10. Внешнее благоустройство:**

- уборка придомовых территорий
- ремонт детских игровых площадок (при наличии)

**Приложение № 4**  
к Договору управления  
многоквартирным домом

**Технический регламент содержания общего имущества многоквартирного дома.**

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и собственниками помещений:

- система электроснабжения-до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;
- системы ХВС, ГВС, включая первый запорный кран от стояков-общее имущество дома;
- система отопления-общее имущество дома;
- система канализации-по тройник стояка, лежака;

**1. Уборка мест общего пользования и придомовой территории:**

- посыпка тротуаров противогололедными составами-по мере необходимости;
- очистка тротуаров от снега, согласно экспликации-ежедневно, при сильном снегопаде-по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора, согласно экспликации-ежедневно;
- очистка водостоков-по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- очистка крыши от снега и наледи-по мере необходимости;
- уборка мусора и грязи с кровли-два раза в год.

**2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы.**

- периодический осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС (в местах общего пользования)-один раз в месяц;
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов (в местах общего пользования)-по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилях (в местах общего пользования)-один раз в год, по графику;
- консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления (в местах общего пользования)-один раз в год, по графику;
- регулировка системы центрального отопления-по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования-по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности-по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотборников-один раз в год;
- прочистка трубопроводов-по мере необходимости.

**3. Эксплуатация электрического оборудования.**

- периодический осмотр и ревизия электросетей ( в местах общего пользования) –один раз в год, по графику;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий (в местах общего пользования) –по мере необходимости;
- смазка пиноцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений-по графику;
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд-по мере необходимости;
- проведение профилактических испытаний-по графику, но не реже одного раза в два года.

**4. Конструктивные элементы многоквартирного дома.**

- периодические осмотры многоквартирного дома( кровли, чердаки, подвалы) –два раза в год;
- восстановление запирающих устройств-по мере необходимости;
- периодические проверки: дымоходов-один раз в квартал, вентиляции-один раз в год;
- санитарная обработка технических подвалов-один раз в месяц;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств (в местах общего пользования)-по мере необходимости;
- закрытие, раскрытие продухов-два раза в год;
- остекление оконных, дверных заполнений (в местах общего пользования)-по мере необходимости;
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов –по мере необходимости;
- установка и снятие пружин останова на входных дверях-по мере необходимости;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств-по мере необходимости.

### 5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.

- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц-по мере необходимости;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений-по мере необходимости;
- сезонное выкашивание газонов- 2раза в год.

### 6. Аварийное обслуживание.

- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)-круглосуточно;
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов многоквартирного дома- по мере обнаружения;
- при обнаружении признаков повреждения элементов многоквартирного домапринимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации-по мере обнаружения;
- устранение течи, засоров в трубопроводах ХВС, ГВС, СО, КС-по мере обнаружения;
- ремонт, замена, аварийной, поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС ( в местах общего пользования)- по мере необходимости;
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования (в местах общего пользования)- по мере необходимости.

### Сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- откачка вода из подвала, прокладка траншей-по мере необходимости;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами-по мере необходимости;
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ-по мере обнаружения

### Работы, выполняемые по согласию сторон:

1. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:
  - ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.)-по соглашению с Собственником;
  - замена квартирной разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации-по соглашению с Собственником;
2. Эксплуатация электрического оборудования:
  - ремонт, замена квартирной электропроводки-по соглашению с Собственником;
3. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий:
  - переоборудование и косметический ремонт квартир-по соглашению с Собственником;
  - озеленение прилегающих территории (посадка и уход за цветочными культурами) –по решению общего собрания;
  - снос аварийных деревьев-по мере необходимости.

### Примечание.

- Работы выполняемые: по мере необходимости-согласовываются с уполномоченным представителем Собственников, оплачиваются с лицевого счета дома, на основании актов выполненных работ;
- по мере обнаружения-не согласовываются с уполномоченным представителем Собственников помещений и оплачиваются с лицевого счета дома на основании актов выполненных работ.





**Приложение № 5**  
к Договору управления  
многоквартирным домом.

**Перечень коммунальных услуг,  
предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме**

1. Отопление
2. Снабжение холодной водой
3. Снабжение горячей водой
4. Водоотведение
5. Электроснабжение