

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
управления многоквартирным домом

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

г. Волгодонск

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»,  
(наименование юридического лица)  
в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф.И.О. руководителя)  
стороны, и \_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
собственником \_\_\_\_\_  
(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) N \_\_, комнат(ы) в коммунальной квартире N \_\_)  
общей площадью \_\_\_\_ кв. м, в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_,  
(индекс, улица, номер дома)  
на основании \_\_\_\_\_,  
(наименование и реквизиты документа(ов), устанавливающего(щих) право собственности)  
или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)  
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_,  
(наименование правового акта, устава, либо доверенности)  
в дальнейшем Собственник, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом  
(далее - Договор) о нижеследующем:

### **1 Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по поручению собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственников) по адресу: Ростовская область, муниципальное образование «Город Волгодонск», улица \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ (далее – многоквартирный дом) в соответствии с решением общего собрания собственников (протокол собрания № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ собственников помещений в многоквартирном доме) обязуется в течение согласованного Договором срока в интересах и за счет Собственника оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника, осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность.

1.2. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению и надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг Собственнику, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника.

1.3. В случае принятия общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, работы по капитальному ремонту производятся Управляющей организацией в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору. Дополнительное соглашение заключается Сторонами в течение 1 месяца с момента принятия такого решения.

1.4. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников в соответствии с предложениями собственников, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников от имени и в интересах собственников, после принятия соответствующего решения собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

1.5. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных услуг: содержание и текущий ремонт, вывоз твердых бытовых отходов (далее - ТБО) и коммунальных услуг: холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, отопления; услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества.

1.6 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться Управляющей организацией оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту, его основные характеристики и техническое состояние многоквартирного дома на момент заключения Договора приведены в Приложении №1 к Договору.

Изменения в Приложение №1 к Договору вносятся Управляющей организацией и согласовываются с Собственником или его уполномоченным представителем ежегодно по состоянию на начало планируемого года.

Технический паспорт многоквартирного дома хранится в Управляющей организации.

Документация на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, хранится в Управляющей организации.

1.7 При сдаче в наем принадлежащих Собственнику жилых помещений в многоквартирном доме Собственник действует по Договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с исполнением нанимателями принадлежащих Собственникам на праве собственности помещений, а также членами их семей, обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения, оплате коммунальных услуг регулируются федеральными, региональными и муниципальными нормативными правовыми актами, договорами социального найма и найма жилого помещения, а также положениями Договора.

1.8 Собственники вправе избрать на общем собрании собственников уполномоченного представителя собственников и предоставить решением общего собрания собственников уполномоченному представителю собственников в соответствии с действующим законодательством полномочия совершать юридические и иные действия от имени и по поручению Собственника в отношениях по Договору. Протокол решения этого общего собрания собственники обязаны представить в Управляющую организацию.

## **2 Права и обязанности сторон**

### **2.1 Управляющая организация обязана:**

2.1.1 При исполнении настоящего Договора руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления, а также настоящим Договором.

2.1.2 Осуществить в срок не позднее 30 дней с даты подписания Договора приемку многоквартирного дома для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг и приступить к выполнению настоящего Договора.

2.1.3 Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г.

№ 170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, другими действующими нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

2.1.4 Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Правила), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4.1 Для этого по поручению Собственника в его интересах и за его счет заключить договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов и услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.5 Информировать Собственника о заключении указанных в п. 2.1.4.1 договоров и порядке оплаты коммунальных услуг.

2.1.6 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством

ниже установленных Правилами в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.7 Не позднее, чем за 3 календарных дня информировать Собственника и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, о сроках и порядке предстоящего отключения инженерных сетей и последующего их включения.

2.1.8 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами.

2.1.9 Не позднее 2 часов информировать Собственника и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, об авариях инженерных сетей, сроках ликвидации последствий аварий, порядке подключения инженерных сетей после ликвидации последствий аварий.

2.1.10 Информировать в письменной форме Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.1.11 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12 По требованию Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), производить сверку платы за коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.13 Обеспечить выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.14 Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки, предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на планируемый год (приложение 2 к настоящему Договору).

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на планируемый год подготавливается Управляющей организацией с учетом предложений Собственника соразмерно сумме начислений платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год, рассчитанной исходя из установленного Договором размера платы.

Управляющая организация разрабатывает смету затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год.

Смету затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год Управляющая организация согласовывает с Собственником или его уполномоченным представителем.

2.1.15 Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах и в сроки, предусмотренные Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год (приложение 3 к настоящему Договору).

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, подготавливается Управляющей организацией с учетом предложений Собственника соразмерно сумме начислений платы за текущий ремонт на планируемый год, рассчитанной исходя из установленного Договором размера платы.

На виды работ, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, Управляющая организация разрабатывает сметы затрат. Сметы затрат на работы, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, Управляющая организация согласовывает с Собственником или его уполномоченным представителем.

2.1.16. В течение действия указанных в приложении 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и

дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.17 При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома вносить Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В предложении должны быть указаны:

обоснование необходимости проведения капитального ремонта (данные мониторинга технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и т.п.);

состав и приоритетность работ по капитальному ремонту;

необходимый объем работ по капитальному ремонту по каждому объекту и виду работ;

сроки выполнения работ по проведению капитального ремонта по каждому объекту и виду работ;

сметная стоимость капитального ремонта по каждому объекту и виду работ;

порядок, условия и источники финансирования работ по проведению капитального ремонта;

размер платежей за капитальный ремонт для каждого собственника помещений в многоквартирном доме;

другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

2.1.18 Обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по дополнительному соглашению Сторон к настоящему Договору.

2.1.19 Создать и обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы в целях устранения экстренных неполадок и аварий инженерного оборудования и помещений в многоквартирном доме. Обеспечить Собственника нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы. путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.20 Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170.

2.1.21 Обеспечить ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, иных документов, связанных с исполнением Договора. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.

2.1.22 Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

2.1.23 Предоставлять на основании данных регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан соответствующие сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.1.24 По поручению Собственника от его имени осуществлять юридические и иные действия по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.1.25 По поручению Собственника от его имени осуществлять юридические и иные действия:

- по реализации решений Собственника о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им;

- по реализации решений Собственника о передаче иным лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по заключению от имени Собственника договоров аренды общего имущества в многоквартирном доме, исполнению прав и обязанностей Собственника в указанных договорах;

- по получению, учету и использованию для целей Договора денежных и иных средств, поступивших в счет оплаты по договорам передачи иным лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.26 Обеспечить регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам качества услуг, работ по Договору.

2.1.27 Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу по его запросу в течение 3-х рабочих дней графики технических осмотров, акты выполненных работ, данные о начислениях, поступлении и расходовании средств на содержание и текущий ремонт общего имущества, оплату коммунальных услуг, иную информацию и документы, связанные с исполнением Договора, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией по Договору.

2.1.28 В любое время, по требованию Собственника, выделить своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбора жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

2.1.29 Обеспечить расчет платежей Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

2.1.30 Принимать от Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги на свой расчетный счет.

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

2.1.32 Обеспечить доставку Собственнику, нанимателям, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника до 1 числа месяца, следующего за расчетным, счетов-квитанций на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту жилья, счетов-квитанций на оплату коммунальных услуг.

2.1.33 Обеспечить прием кредитными учреждениями (банками) и отделениями почтовой связи (почтой) платежей Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника за содержание и ремонт жилья, оплаты коммунальных услуг.

2.1.34 Рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме, касающиеся качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения, качества коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.35 Осуществлять контроль за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых подрядными и специализированными организациями.

2.1.36 По итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, (а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия) представлять общему собранию Собственников в письменном виде отчет о выполнении Договора за соответствующий период, включающий в себя информацию:

- о выполнении услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполнении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- о начислении и фактической оплате Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника работ, услуг по Договору за прошедший год;
- о выполнении работ по ликвидации последствий аварий;
- о выполнении замечаний Собственника по качеству работ, услуг по Договору;
- о выполнении замечаний контролирующих органов.

2.1.37 Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг и работ по Договору.

2.1.38 Информировать Собственников и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственникам, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых

пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

2.1.39 За свой счет устранять все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить ремонт или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Управляющей организации, либо лиц находившихся по ее воле в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.1.40 За свой счет устранять все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Управляющей организации, либо лиц находившихся по ее воле в помещениях и на объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

2.1.41 В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной в соответствии с законодательством страховой организацией.

2.1.42 При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

## **2.2 Собственник обязан:**

2.2.1 Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

2.2.2 Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.

2.2.3 Соблюдать Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.2.4 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

2.2.5 При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

2.2.6 Соблюдать права и законные интересы иных лиц – пользователей помещений.

2.2.7 Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.2.8 Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.2.9 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.10 При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять Управляющей организации:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;

- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;

- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

2.2.11 Допускать в занимаемое жилое помещение:

а) в заранее согласованные сроки представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

б) в любое время работников Управляющей организации и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

2.2.12 Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, в порядке и сроки, обеспечивающие надлежащее исполнение нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг.

2.2.13 Своевременно представлять в Управляющую организацию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов и технических паспортов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;

- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;

- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

2.2.14 Извещать Управляющую организацию в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

2.2.15 Своевременно и полностью вносить Управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, (включаящую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.2.16 Своевременно и полностью вносить ежемесячно Управляющей организации плату за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.2.17 Своевременно и полностью вносить Управляющей организации оплату услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере и порядке, установленном дополнительным соглашением к Договору.

2.2.18 При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.19 Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

2.2.20 Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение ею условий Договора только в письменном виде.

### **2.3 Управляющая организация имеет право:**

2.3.1 Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по Договору.

2.3.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

2.3.3 Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включаящей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

2.3.4 Предупреждать Собственника и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором по устранению допущенных Собственником и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2.3.5 Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 3-х дней до даты осмотра.

2.3.6 Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

2.3.7 Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по Договору.

2.3.8 Требовать от Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), услуг и работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, установленных Договором и дополнительными соглашениями к нему. Принимать от Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору, плату за коммунальные услуги на свой расчетный счет.

2.3.9 Взыскивать с Собственника, в порядке, предусмотренном действующим законодательными и нормативными актами, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, задолженность по оплате коммунальных услуг.

2.3.10 При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

2.3.11 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

## **2.4 Собственник имеет право:**

2.4.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.4.3 Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

2.4.4 Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за содержание и ремонт жилья, вследствие ненадлежащего качества указанных работ, услуг, за время отсутствия Собственника, нанимателей и членов их семей, иных законных пользователей помещениями Собственника и по иным основаниям, в размере и порядке, предусмотренными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

2.4.5 Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, за время отсутствия Собственника, нанимателей и членов их семей, иных законных пользователей помещениями Собственника и по иным основаниям, в размере и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.



2.4.6 Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.

2.4.7 Осуществлять, в том числе в лице уполномоченных представителей Собственника, контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в том числе согласовывать графики, планы работ по ремонту многоквартирного дома, сметы, проверять объемы, качество работ и подписывать акты выполненных работ по Договору, проверять начисление оплаты, поступление и расходование средств Собственника, поступивших на счета Управляющей организации, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.8 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

2.4.9 При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

2.4.10 Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 2.1.36 настоящего Договора.

2.4.11 Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

## **2.5 Собственник не вправе:**

2.5.1 Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

2.5.2 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.

2.5.3 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

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

## **3 Порядок определения цены Договора**

3.1 Цена Договора включает в себя плату Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), расходы Собственника по оплате коммунальных услуг.

3.2 Размер платы собственников за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется ежегодно на планируемый год на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ, и на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности собственникам, в том числе: содержание жилого помещения \_\_\_\_\_ руб., текущий ремонт \_\_\_\_\_ руб.

3.3 Размер платы Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) по настоящему Договору определяется исходя из размера платы собственников за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м общей площади помещений (согласно п. 3.2 Договора) и общей площади помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику.

3.4 Размер платы Собственника за коммунальные услуги по Договору определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Ростовской области и органами местного самоуправления муниципального образования «Город Волгодонск».

3.5 Размер платы Собственника за работы, услуги Управляющей организации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, согласно перечня и объема работ, услуг по капитальному ремонту, которые определяются дополнительным соглашением сторон к Договору.

Порядок внесения платы Собственника за работы, услуги Управляющей организации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется дополнительным соглашением сторон к Договору.

3.6 Оплата услуг Управляющей организации по Договору осуществляется Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника на основании платежных документов (счетов-квитанций), выставяемых Управляющей организацией.

В выставяемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

Сумма начисленных в соответствии с законодательством пеней указывается в отдельном платежном документе.

3.7 Оплата услуг Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, (включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) по Договору осуществляется Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.8 Оплата коммунальных услуг Управляющей организации по Договору осуществляется Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.9 В случаях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании акта о недопоставке услуг, оформленного по письменному или устному заявлению Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, в порядке, предусмотренном «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», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) и Договором.

3.10 В случаях оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за коммунальные услуги и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о недопоставке коммунальных услуг, оформленного по письменному или устному заявлению Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и Договором.

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

## **4 Ответственность Сторон**

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2 В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику, что повлекло за собой

возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3. Собственник, наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

4.4 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.5 Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством, перед Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника за деятельность лиц, привлеченных ею к выполнению работ, услуг по настоящему Договору.

## **5 Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

5.1.1 Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, государственный контроль за исполнением Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2 В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а

также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

5.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности – фото- или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

## **6 Условия освобождения от ответственности**

6.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## **7 Порядок разрешения споров**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

## **8. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения**

8.1 Настоящий договор вступает в силу с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. и действует до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

8.2. Расторжение и изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае:
  - отчуждения находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
  - принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации в соответствии с Жилищным

кодексом РФ, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть уведомлен не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

8.2.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, или иных условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации согласно п.2.3.3 настоящего Договора.

8.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 8.2.1 настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить муниципальное автономное учреждение муниципального образования «Город Волгодонск» «Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства» не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

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

8.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8.9 После урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками на момент расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана перечислить неиспользованные по назначению средства, полученные от арендаторов общего имущества в многоквартирном доме, на расчетный счет вновь выбранной собственниками управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного для управления многоквартирным домом, организации, с которой собственниками заключен договор на выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе собственниками непосредственного управления, или управляющей организации, отобранной органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75;

8.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **9. Прочие условия**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Приложения №№ 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска.

9.4 Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

9.5 К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

Приложение №3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

#### **10. Реквизиты, адреса и подписи сторон:**

Управляющая организация

Россия, Ростовская область,

г. Волгодонск,

ИНН, р/сч

БИК

КБ

к/сч.

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

Собственник

Ф.и.о. \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ( \_подпись)

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:**

\_\_\_\_\_

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м. Материал пола _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, ___ шт. В том числе: пола ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ___ кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м. Материал пола _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, ___ шт. В том числе пола ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ___ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей ___ шт. Материал лестничных маршей _____ Материал ограждения _____ Материал балясин _____ Площадь ___ кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, ___ шт. В том числе: - лестничных маршей ___ шт.; - ограждений ___ шт.; - балясин ___ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт ___ шт.; - иных шахт ___ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, ___ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, ___ шт.
Коридоры	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м. Материал пола _____	Количество коридоров, требующих ремонта, ___ шт. В том числе пола ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ___ кв. м)
Технические этажи	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м. Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м	Санитарное состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечень установленного	Санитарное состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и

	инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента ____ Количество продухов ____ шт.	Состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов ____ шт. Площадь стен в подъездах ____ кв. м. Материал отделки стен _____ Площадь потолков ____ кв. м. Материал отделки потолков _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, ____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ____ кв. м. Материал стен и перегородок _____ Материал отделки стен _____ Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал _____ Площадь ____ тыс. кв. м. Длина межпанельных швов ____ м	Состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления, ____ кв. м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, ____ м
Перекрытия	Количество этажей _____ Материал _____ Площадь _____ тыс. кв. м	Площадь перекрытий, требующих ремонта, ____ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, ____ кв. м
Крыши	Количество ____ шт. Вид кровли _____ (указать, плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли _____ Площадь кровли ____ кв. м. Протяженность свесов ____ м. Площадь свесов ____ кв. м. Протяженность ограждений ____ м	Характеристика состояния _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать): - площадь крыши, требующей капитального ремонта, ____ кв. м; - площадь крыши, требующей текущего ремонта, ____ кв. м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, ____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, ____ шт.



	Из них: - деревянных ___ шт.; - металлических ___ шт.	Из них: - деревянных ___ шт.; - металлических ___ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, ___ шт., из них деревянных ___ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, ___ шт., из них деревянных ___ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество ___ шт. В том числе: грузовых ___ шт. Марки лифтов ___ Грузоподъемность ___ т. Площадь кабин ___ кв. м	Количество лифтов, требующих: - замены, ___ шт.; - капитального ремонта, ___ шт.; - текущего ремонта, ___ шт.
Мусоропровод	Количество ___ шт. Длина ствола ___ м. Количество загрузочных устройств ___ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, ___ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов ___ шт. Материал вентиляционных каналов _____ Протяженность вентиляционных каналов ___ м. Количество вентиляционных коробов ___ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, ___ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб ___ шт. Материал _____ Количество дымовых труб ___ шт. Материал _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов ___ шт. Количество водосточных труб ___ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб ___ м. Протяженность водосточных желобов ___ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены, ___ шт.; - ремонта, ___ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены, ___ шт.; - ремонта, ___ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество ___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество ___ шт.	Количество светильников, требующих замены, ___ шт. Количество светильников, требующих ремонта, ___ шт.
Системы дымоудаления	Количество ___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Магистраль с распределительным щитком	Количество ___ шт. Длина магистрали ___ м	Длина магистрали, требующая замены, ___ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, ___ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина ___ м	Длина сетей, требующая замены, ___ м
Котлы отопительные	Количество ___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: 1. ___ мм ___ м. 2. ___ мм ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм ___ м. 2. ___ мм ___ м. Протяженность труб, требующих ремонта, ___ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентиляей ___ шт.; - кранов ___ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек ___ шт.; - вентиляей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество ___ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество ___ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м. Протяженность труб, требующих окраски, ___ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м.

		Протяженность труб, требующих окраски, ___ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м. 3. ___ мм _____, ___ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Калориферы	Количество ___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде Многоквартирного дома	Количество ___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка ___ га; - асфальт ___ га; - грунт ___ га; - газон ___ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья ___ шт.; кустарники ___ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ Ограждения ___ м. Скамейки ___ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

	Столы ____ шт.	
Ливневая сеть	Люки ____ шт. Приемные колодцы ____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая  
организация

Собственник

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

М.П.

**Перечень услуг и работ,  
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома  
на 20\_\_ год**

Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1	2
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год
- признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;	2 раза в год
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	1 раз в год и по мере необходимости
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	1 раз в год и по мере необходимости
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год и по мере необходимости
<b>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>	
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в год и по мере необходимости
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	по мере необходимости
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	по мере необходимости
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	по мере необходимости
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере необходимости
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	по мере необходимости
1	2
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	по мере необходимости
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в	по мере необходимости

заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	по мере необходимости
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	по мере необходимости
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	по мере необходимости
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	по мере необходимости
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	по мере необходимости
- выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания	по мере необходимости
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>	
- проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год и по обращениям населения
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	по мере необходимости
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	по мере необходимости
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	по мере необходимости
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	1 раз в сутки в дни таяния снега
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	по мере необходимости
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости
1	2
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	по мере необходимости
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	по мере необходимости
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>	

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	по мере необходимости
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	по мере необходимости
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	по мере необходимости
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	по мере необходимости
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	по мере необходимости
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</b>	
- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	по мере необходимости
- устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
1	2
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год и по мере необходимости
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	незамедлительно
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</b>	
- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц
- удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
- уборка мусороприемных камер	ежедневно
- мойка сменных мусоросборников	ежедневно

- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
- мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	1 раз в месяц
- уборка бункеров	1 раз в месяц
- очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
- дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
- устранение засора	по мере необходимости
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	2 раза в год и по мере необходимости
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	2 раза в год и по мере необходимости
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	по мере необходимости
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<b>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</b>	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	ежедневно
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
<b>16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</b>	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных	1
приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	2 раза в год
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	по мере необходимости
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
- после выполнения ремонтно-строительных работ	после выполнения ремонтно-строительных работ
<b>17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в</b>	



<b>многоквартирных домах:</b>	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
<b>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	согласно графика 3 раза в год
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год и по мере необходимости
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год
<b>19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</b>	
- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	2 раза в год
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений	1 раз в год и по мере необходимости
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	незамедлительно совместно со специализированной организацией
<b>20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	ежедневно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	ежедневно
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	незамедлительно
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
1	2
<b>21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю при наличии лифтов и мусоропроводов, при отсутствии лифта 3 раза в неделю
- влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	3 раза в неделю
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
- мытье пола кабины лифта	ежедневно
- мытье лестничных площадок перед загрузочными клапанами мусоропроводов	2 раза в неделю
- мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
- мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
- обметание пыли с потолков	2 раза в год
- влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год
- влажная протирка подоконников, отопительных приборов, перил, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц
- мытье окон	1 раз в год
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, приемков)	1 раз в неделю
<b>22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>	
- подметание и сдвигание свежевывающего снега	1 раз в сутки в дни снегопада

- подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
- очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости
- посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
- очистка урн, установленных возле подъездов, от мусора	1 раз в сутки
- промывка урн от мусора	1 раз в месяц
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки в дни снегопада, 1 раз в двое суток в дни без снегопада
<b>23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>	
- подметание придомовой территории	1 раз в двое суток
- частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (50% территории)	1 раз в двое суток
- очистка урн, установленных возле подъездов, от мусора	1 раз в сутки
- промывка урн	2 раза в месяц
- уборка газонов	1 раз в двое суток
- покос травы	по мере необходимости
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
- прочистка ливневой канализации	2 раза в год по мере необходимости
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
<b>24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:</b>	
- организация мест накопления бытовых отходов	ежедневно
- сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	1 раз в полгода
1	2
<b>25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</b>	2 раза в год
<b>26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</b>	незамедлительно

Управляющая  
организация

Собственник

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества  
многоквартирного дома \_\_\_\_\_ на 20\_\_ год

Наименование работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2
<b>1 Фундаменты:</b> восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	
1.1	*
1.2	*
<b>2 Стены и фасады:</b> герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, замена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	
1.1	*
1.2	*
<b>3 Перекрытия:</b> частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	
1.1	*
1.2	*
<b>4 Крыши:</b> усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	
1.1	*
1.2	*
<b>5 Оконные и дверные заполнения:</b> замена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
1.1	*
1.2	*
<b>6 Межквартирные перегородки:</b> усиление, смена, заделка отдельных участков	
1.1	*
1.2	*
<b>7 Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей:</b> восстановление или замена отдельных участков и элементов	
1.1	*
1.2	*
<b>8 Полы:</b> замена, восстановление отдельных участков	
1.1	*
1.2	*
<b>9 Внутренняя отделка:</b> восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
1.1	*
1.2	*
<b>10 Центральное отопление:</b> установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	
1.1	*

1.2	*
<b>11 Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</b> установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения	
1.1	*
1.2	*
<b>12 Электроснабжение и электротехнические устройства:</b> установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит	
1.1	*
1.2	*
<b>13 Вентиляция:</b> замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции	
1.1	*
1.2	*
<b>14 Мусоропроводы:</b> восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов, шиберных устройств	
1.1	*
1.2	*
<b>15 Лифты</b>	
1.1	*
1.2	*
<b>16 Специальные общедомовые технические устройства:</b> замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд	
1.1	*
1.2	*
<b>17 Внешнее благоустройство:</b> ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток	
1.1	*
1.2	*

Управляющая  
организация

Собственник

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

М.П.