

Договор
управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

« ____ » _____ года

ООО «1 Управляющая Компания» в лице директора Абутковой Ирины Александровны, действующей на основании Устава, в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник помещения по адресу г. Екатеринбург, ул. Роцинская, дом № 21 кв. _____, общей площадью _____ кв.м.:

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____ г. _____, на основании Справки о выплате пая б/н от _____ года доля в праве собственности: собственность 100%, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Екатеринбург, ул. Роцинская, д. 21, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом запрещается передача персональных данных третьим лицам без согласия собственника.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют Управляющей организации возможность взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке.

1.6. Информация об Управляющей организации, контактных телефонах, режиме работы и другая, приведена на официальном сайте Управляющей организации www.1ук-ект.рф

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Роцинская, д. 21 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется:

2.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.2. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном за счет собственников.

2.1.3. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, включая:

2.3.1. Услуги по управлению многоквартирным домом;

2.3.2. Услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства;

2.3.3. Дополнительные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

2.4. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в пределах финансирования, предусмотренного настоящим Договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг по настоящему Договору Управляющая организация имеет право перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему Договору.

3.1.2. Обеспечивать коммунальными услугами собственника помещений, а также членов семьи собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, и прочие услуги) собственников.

3.1.5. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.6. Вносить предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.7. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

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

3.1.10. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора на официальном сайте Управляющей компании, а также на информационных стендах внутри подъездов.

3.1.11. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.12. Осуществлять по заявлению собственников содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечить учет денежных средств, полученных от собственников в качестве платы, и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению. Проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома возможно без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. В интересах собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.16. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у собственника льгот) и приема платежей;

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;

- планирование и организация работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств;
- осуществление контроля по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.17. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.6. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в следующем порядке:

1) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено (ввиду отсутствия технической возможности введения ограничения). Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

2) В связи с отсутствием технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" п. 119 Правил ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов Управляющей организации по приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации или в течение 2 календарных дней со дня заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

При этом до установления Правительством РФ порядка и размера оплаты вышеуказанных расходов Управляющей организации, такие расходы оплачиваются потребителем на основании прайса, утвержденного Управляющей организацией.

3.2.10. При существенном нарушении собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.11. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления собственника и в соответствии с утвержденным прайсом.

3.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.13. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета

3.2.14. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных законодательством РФ норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491 путем:

а) получения от Управляющей организации отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и настоящим Договором;

б) мониторинга раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731;

в) направления в Управляющую организацию заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме

г) участия в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.1.3. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

4.1.4. Своевременно получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также иную информацию, связанную с управлением и содержанием многоквартирного дома.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт помещений.

4.2.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.4. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.5. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать их Управляющей организации или уполномоченному представителю не позднее 26 числа каждого расчётного месяца. Способы передачи показаний: на электронный адрес Управляющей компании uk9666@yandex.ru, через почтовые ящики с надписью « 1 Управляющая компания» в подъездах дома.

4.2.6. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.7. При обнаружении неисправностей и аварийных ситуаций немедленно сообщать о них Управляющей организации по телефонам диспетчера(круглосуточно, без выходных) (343) 317-50-02.

4.2.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.11. Согласно действующему законодательству Свердловской области соблюдать права и законные интересы других собственников (соседей), не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 13:00 до 15:00, с 21:00 до 8:00 часов, а также в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни с 18:00 до 11:00 часов.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое собственником, а также обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, а также убытки Управляющей организации, причиненные вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.14. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.15. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих 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 пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении, а также о передаче принадлежащего им помещения в аренду.

4.2.16. Уведомлять Управляющую организацию в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.17. Предварительно согласовывать с Управляющей организацией заключение договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.18. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию документа о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

4.2.19. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.20. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

4.2.21. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.22. Соблюдать следующие требования:

1) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

2) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4) не выбрасывать бытовой мусор и иные предметы вне мест для сбора таких отходов в нарушение порядка, установленного нормативными правовыми актами.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 37,39 Жилищного кодекса РФ.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

5.3. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги, за содержание и ремонт помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ вносится собственниками **ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ и нормативно - правовыми актами города Екатеринбурга, Свердловской области.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт.

5.8. Управляющая организация вправе предложить собственникам иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию.

5.9. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по текущему ремонту.

5.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

6.1. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников, к компетенции которого относятся вопросы, предусмотренные ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

6.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст. 44-48 Жилищного Кодекса РФ.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения, балконные козырьки и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. В случае просрочки внесения оплаты по Договору Управляющая организация взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не выполнения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента начала ее управления указанным домом.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку в не предназначенных для этого местах на придомовой территории.

7.10. В соответствии с разделом XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем

сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

- а. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае:

9.2.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

9.2.2. При существенном нарушении Договора со стороны собственников и пользователей помещений;

9.2.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.3. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после погашения сторонами имеющихся между ними задолженностей;

9.4.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

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

9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ Управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией до момента расторжения настоящего Договора в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Расторжение Договора собственниками возможно после возмещения Управляющей организацией расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.6. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения непоплаченных собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;

- стоимость потребленных коммунальных услуг.

9.7. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства РФ, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Срок действия настоящего Договора 5 лет.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

10.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. Условия настоящего Договора распространяются на собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется собственниками в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5) инициирования общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома и размещается на сайте Управляющей организации.

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

11. Прочие условия

12.1. Претензии (жалобы) в рамках настоящего Договора могут быть предъявлены собственником в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору.

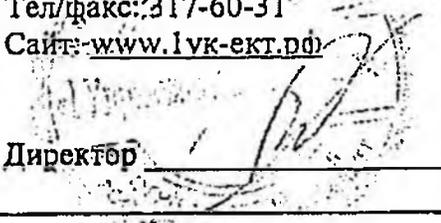
13.1. Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 10 листах (без учета Приложений), скреплен печатью Управляющей организации, подписью руководителя Управляющей организации и подписью собственника. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. С текстом Договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

13.2. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

13.3. Приложения к настоящему Договору:

1. Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2. Перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

14. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Собственник	Управляющая организация
_____	ООО «1 Управляющая Компания»
Адрес регистрации: _____	Юридический адрес: 620023 г. Екатеринбург,
Паспортные данные: серия _____ № _____ выдан	ул. Рощинская, 37 оф. 4
_____ г.	Почтовый адрес: 620023 г. Екатеринбург,
Телефон: _____	ул. Рощинская, 37 оф. 4
_____	ИНН 6679057470
_____	КПП 667901001
_____	ОГРН 1146679026515
_____	Расчетный Счет № 40702810762160016031
_____	в ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и
_____	развития»
_____	к/с 30101810900000000795
_____	БИК банка 044525174
_____	Тел/факс: 317-60-31
_____	Сайт: www.1vk-ekt.ru
_____ / _____	
Ф.И.О. _____ (подпись)	Директор _____ И.А. Абуткова

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: город Екатеринбург улица Рощинская дом 21		
Серия, тип постройки: индивидуальный 2.575-3, 2.575-2-П		
Год постройки: 2015, 2017		
Этажность: 29-30		
Количество квартир: 1200		
Количество нежилых помещений: 8		
Общая площадь многоквартирного дома: 49 956,6		
Общая площадь жилых помещений: 34 719, 1 (в том числе 11378,3 - I этап строительства, 23340,8 – II и III этап строительства)		
Общая площадь нежилых помещений: 11 006,3 (в том числе 827,8 - I этап строительства, 10 178,5 – II и III этап строительства)		
Степень износа по данным государственного технического учета (в %): 0		
Год последнего комплексного капитального ремонта:-		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: -		
Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0000000:93793, 66:41:0000000:1236		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь (м2)	3532,5 (I этап строительства), 7830,9 (II и III этап строительства)
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)	9
Техническое описание конструктивных элементов	Фундамент	Железобетонный монолитный
	Стены наружные	I этап строительства - Железобетонные монолитные с утеплителем, t=47-50 см, газозолобетонные блоки с утеплителем, t=38-40, окрашены по штукатурке II этап строительства Легкобетонные блоки с утеплителем, наружная отделка тонкослойной декоративной штукатуркой
	Стены внутренние	I этап строительства Железобетонные монолитные, t=25-30 см, газозолобетонные блоки, t=21-26 см II этап строительства Гипсовые пазогребневые плиты
	Перегородки	Гипсовые пазогребневого типа, t=8 см
	Материал кровли	Мягкая рулонная

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Раздел I. Работы, обеспечивающие надлежащее санитарное состояние общего имущества			
№ п/п	Вид работ	Периодичность выполнения	Объем работ
1.1.	Уборка лестничных клеток	3 раза в неделю	По графику
1.2.	Уборка придомовой территории, в т.ч. (в летний период) очистка от поросли отмосток и приствольных кругов; вывоз снега (в зимний период)	5 раз в неделю	По графику
1.3.	Вывоз предварительно отсортированных твердых бытовых отходов (стекло, бумага, металл, пластик, прочее)	Ежедневно	Полностью
1.4.	Дератизация подвального помещения	Ежемесячно	Полностью
1.5.	Дезинсекция подвального помещения	По мере необходимости	Полностью
1.6.	Дезинфекция подвального помещения	По мере необходимости	Полностью
1.7.	Очистка помещения (подвалов) от мусора	По мере необходимости	Полностью
1.8.	Установка, замена контейнера	По мере необходимости	Полностью
Раздел II. Работы, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности, работу опасных механизмов			
№ п/п	Вид работ	Периодичность выполнения	Объем работ
2.1.	Специальные общедомовые технические устройства		
2.1.9.	Техническое обслуживание насосной станции	Постоянно	Полностью
2.1.11.	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов	Постоянно	Полностью
2.1.13.	Техническое обслуживание приборов учета	Ежемесячно	Полностью
2.1.14.	Профилактический осмотр систем молниезащиты	2 раза в год	Полностью
2.2.	Кровли, водостоки		
2.2.1.	Смена рулонного покрытия кровли	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.2.	Смена рулонного покрытия козырьков	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.3.	Постановка заплат на покрытия рулонной кровли (до 1 м ²)	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.4.	Смена обделок примыканий из листовой стали	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.5.	Смена покрытий парапетов, карнизных свесов из кровельной стали	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.6.	Установка решеток на воронки	По мере	Полностью

	внутреннего водостока	необходимости	
2.2.7.	Очистка кровли от снега, наледи	По мере необходимости (при затоплении или нависании снега, наледи)	Полностью
2.2.8.	Отогрев воронок внутренних водостоков	По мере необходимости (при затоплении)	Полностью
2.2.9.	Смена отдельных участков внутренних водостоков	При необходимости	Не более 15 %
2.2.10.	Прочистка засоров внутренних водостоков	По мере необходимости	Полностью
2.2.11.	Отогрев оголовков вентканалов, вытяжек канализационных труб на кровле	По мере необходимости	Полностью
2.2.12.	Очистка козырьков от снега со сбиванием сосулек	По мере необходимости (при нависании снега, наледи)	Полностью
2.3.	Внутренняя отделка		
2.3.1.	Ремонт металлических ограждений лестничных маршей с добавлением прутка	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.2.	Укрепление металлических ограждений лестничных маршей	По мере необходимости	Полностью
2.3.4.	Смена разбитых оконных стёкол	По мере необходимости	Полностью
2.3.5.	Смена створок оконных заполнений	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.6.	Смена дверных полотен	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.7.	Смена дверных коробок	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.8.	Смена доводчиков	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.9.	Ремонт и регулировка доводчиков	при профосмотре и по заявкам	Полностью
2.3.15.	Отбивка отслоившейся, слабо держащейся штукатурки стен, потолков, угрожающей падением	По мере необходимости	Полностью
2.3.16.	Временное крепление перекрытий с укладкой нижнего прогона, установкой по нему стоек, выделкой сопряжений	По мере необходимости (при провисании перекрытия)	Не более 15%
2.4.	Электрооборудование		
2.4.1.	Смена эл. Провода	По мере необходимости	Не более 15%
2.4.2.	Ликвидация аварии в групповой сети эл.освещения с выявлением и устранением причины аварии	По мере необходимости	Полностью
2.4.3.	Включение автоматического выключателя	По мере	Полностью

		необходимости	
2.4.4.	Смена автоматического выключателя, пакетного переключателя, предохранителя	По мере необходимости	Полностью
2.4.5.	Смена, калибровка плавких вставок	По мере необходимости	Полностью
2.4.6.	Смена сжимов	По мере необходимости	Полностью
2.4.7.	Смена фазных перемычек на клеммнике этажного щита	По мере необходимости	Полностью
2.4.8.	Укрепление эл. Щита	По мере необходимости	Полностью
2.4.9.	Смена замка на эл. Щитке	По мере необходимости	Не более 15%
2.4.10.	Смена индивидуального прибора учета	По мере необходимости	Полностью
2.4.11.	Смена общедомового прибора учета	По мере необходимости	Полностью
2.4.12.	Изоляция эл. Проводов	По мере необходимости	Полностью
2.4.13.	Укрепление эл. Провода открытой проводки	По мере необходимости	Полностью
2.4.14.	Смена светильника	По мере необходимости	Не более 15%
2.4.15.	Смена плафона	По мере необходимости	Не более 15%
2.4.16.	Смена перегоревших ламп	При профосмотрах и по заявкам	Полностью
2.4.15.	Смена выключателя или штепсельной розетки	По мере необходимости	Полностью
2.4.18.	Смена фотореле, реле времени	По мере необходимости	Полностью
2.4.19.	Регулировка фотореле, реле времени	По мере необходимости	Полностью
2.4.20.	Замеры сопротивления изоляции электропроводки	1 раз в 3 года	Полностью
2.4.21.	Профилактический осмотр электрооборудования в подвальных помещениях	Ежемесячно	Полностью
2.4.22.	Профилактический осмотр электрооборудования на лестничных клетках	Ежемесячно	Полностью
2.4.23.	Профилактический осмотр дворового освещения	Ежемесячно	Полностью
2.4.24.	Профилактический осмотр электрощитовых	Ежемесячно	Полностью
2.5.	Центральное отопление, холодное, горячее водоснабжение, канализация		
2.5.1.	Прочистка трубопроводов внутренней канализации при ликвидации засора	По мере необходимости	Полностью
2.5.2.	Смена отдельных участков канализационных труб внутри здания Д до	По мере необходимости	Не более 15%

	100 мм		
2.5.3.	Смена выпусков канализации Д до 100 мм	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.4.	Смена фасонных частей канализации Д до 100 мм	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.5.	Зачеканка раструбов чугунных труб или фасонных частей цементом при Д труб до 100 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.6.	Закрытие и открытие задвижек	По мере необходимости	Полностью
2.5.7.	Запуск системы отопления	1 раз в год	Полностью
2.5.8.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	Полностью
2.5.9.	Регулировка системы центрального отопления	По мере необходимости	Полностью
2.5.10.	Смена радиатора	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.11.	Промывка радиатора	По мере необходимости (при непрогреве)	Полностью
2.5.12.	Сварочные работы (заваривание свищей)	По мере необходимости	Полностью
2.5.13.	Смена сгонов, муфт, контргаяк до 50 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.14.	Смена отдельных участков трубопроводов д. до 150 мм	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.15.	Смена задвижек д. до 150 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.16.	Ревизия задвижек д. до 150 мм	При подготовке к зиме	Полностью
2.5.17.	Смена вентилях, пробковых кранов д. до 50 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.18.	Ремонт вентилях, пробковых кранов д. до 50 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.19.	Смена автоматических терморегуляторов	По мере необходимости	Полностью
2.5.20.	Установка хомутов	По мере необходимости	Полностью
2.5.21.	Укрепление моек в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.22.	Смена моек в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.23.	Смена смесителей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.24.	Ремонт смесителей (в т.ч. с душевыми шлангами и лейками) в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.25.	Смена гибких подводок в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.26.	Смена сифонов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью

2.5.27.	Смена арматуры к смывному бачку в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.28.	Смена унитазов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.29.	Смена смывных бачков в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.30.	Смена душевых поддонов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.31.	Восстановление гидроизоляции пола в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.32.	Смена шлангов, рассекателей в мусорокамерах	По мере необходимости	Полностью
2.6.	Прочее		
2.6.1.	Пробивка в ж/б перекрытиях отверстий для смены труб	По мере необходимости	Полностью
2.6.2.	Заделка отверстий в перекрытии цементным раствором (после смены труб)	По мере необходимости	Полностью
2.6.3.	Пробивка штроб для смены эл. Провода с последующей заделкой	По мере необходимости	Полностью
2.6.4.	Демонтаж отделки полов (с последующим восстановлением), пробивка борозд для смены труб	По мере необходимости	Полностью
2.6.5.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	По заявкам	Полностью
2.6.6.	Удаление засоров в вентканалах	По мере необходимости	Полностью
2.6.7.	Подключение эл. Сварочного аппарата и др. эл. Приборов для работ на общем имуществе	По мере необходимости	Полностью
2.6.8.	Водоотлив из подвала механическим насосом	По мере необходимости	Полностью
Раздел III. Прочие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества			
№ п/п	Вид работ	Периодичность выполнения	Объем работ
3.1.	Кровли, водостоки		
3.1.1.	Профилактический осмотр кровли и ливнеотстоков	2 раза в год	Полностью
3.1.2.	Очистка кровли от мусора	При профосмотре, при подготовке к зиме	Полностью
3.1.3.	Очистка воронок водостоков от мусора	По мере необходимости, при подготовке к зиме	Полностью
3.1.4.	Ремонт штукатурки оголовков вентканалов	По мере необходимости	Полностью
3.1.5.	Укрепление, ремонт металлических лестниц и ограждений на кровле и при выходе на кровлю	По мере необходимости	Полностью

3.1.6.	Промазка поверхности мягких кровель готовым составом	1 раз в 10 лет (через 5 лет после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта)	Полностью
3.2.	Внутренняя отделка		
3.2.1.	Профилактический осмотр внутренней и наружной окраски, штукатурки, другой отделки	2 раза в год	Полностью
3.2.2.	Профилактический осмотр дверных, оконных заполнений	2 раза в год	Полностью
3.2.3.	Ремонт внутренней штукатурки стен и потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.4.	Ремонт внутренней штукатурки оконных и дверных откосов	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.5.	Перетирка внутренней штукатурки стен, потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.6.	Водоэмульсионная окраска стен, потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.7.	Клеевая окраска стен и потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.8.	Масляная окраска деревянных дверных полотен	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.11.	Масляная окраска металлических дверей	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.12.	Ремонт обшивки стен лифтовой кабины	По мере необходимости	Полностью
3.2.13.	Смена покрытия пола в кабине лифта	По мере необходимости	Полностью
3.2.14.	Ремонт обрамления двери лифта	По мере необходимости	Полностью
3.2.15.	Смена дверных или оконных приборов	По мере необходимости	Полностью
3.2.16.	Смена деревянных дверных наличников	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.17.	Укрепление дверных наличников	По мере необходимости	Полностью
3.2.18.	Регулировка и смазка оконной фурнитуры	При профосмотре и по заявкам	Полностью
3.2.19.	Смена разбитых стекол в дверных полотнах	По мере необходимости	Полностью
3.2.20.	Смена подоконных досок	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.21.	Смена переходных досок, ходовых мостиков в подвальном помещении и тех. Этаже	По мере необходимости	Полностью
3.2.22.	Смена переходных досок, ходовых	По мере	Полностью

	мостиков в подвальном помещении и тех. Этаже	необходимости	
3.2.23.	Ремонт переходных досок, ходовых мостиков в подвальном помещении и тех. Этаже	По мере необходимости	Полностью
3.2.24.	Смена или укрепление дверных упоров	По мере необходимости	Полностью
3.2.25.	Смена отдельных плиток подвесного потолка	По мере необходимости	Полностью
3.2.26.	Укрепление каркаса подвесного потолка	По мере необходимости	Полностью
3.2.27.	Окраска трубопроводов в помещениях общего пользования	По мере необходимости при подготовке к зиме	Полностью
3.2.28.	Установка решеток на вытяжных отверстиях вентканалов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
3.3.	Наружная отделка		
3.3.1.	Окраска ранее окрашенных стен фасадов с подготовкой грунтом	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.2.	Масляная окраска металлических ограждений лестниц	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.3.	Ремонт штукатурки гладких стен фасадов	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.4.	Перетирка штукатурки стен фасадов	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.5.	Смена отдельных плиток облицовки фасадов	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.6.	Масляная окраска гладких металлических поверхностей (наружные двери)	По мере необходимости	Не более 15%
3.4.	Центральное отопление, холодное, горячее водоснабжение, канализация		
3.4.1.	Профилактическая прочистка стояков канализации	2 раза в год	Полностью
3.4.2.	Профилактический осмотр общего имущества в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования	1 раз в год (при предоставлении доступа в помещения)	Полностью
3.4.3.	Профилактический осмотр системы центрального отопления	Ежемесячно (в отопительный период)	Полностью
3.4.4.	Смена дроссельных шайб	По мере необходимости	Полностью
3.4.5.	Профилактический осмотр инженерного оборудования в помещениях общего пользования	6 раз в год	Полностью
3.4.6.	Укрепление теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости, при подготовке к зиме	Полностью

3.4.7.	Устройство теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости, при подготовке к зиме	Полностью
3.4.8.	Гидропневматическая промывка системы центрального отопления	1 раз в 3 года	Полностью
3.5.	Внешнее благоустройство		
3.5.1.	Восстановление асфальтовой отмостки около строений с подсыпкой песка, щебня до 5 см	По мере необходимости	Не более 15%
3.5.2.	Масляная окраска поверхностей МАФ	По мере необходимости, в весенний период	Полностью
3.5.3.	Ремонт малых архитектурных форм	По мере необходимости	Полностью
3.5.4.	Завоз песка в песочницы	По мере необходимости, в весенний период	Полностью
3.5.5.	Установка ограждений газонов, установка малых архитектурных форм	По мере необходимости, в летний период	Полностью
3.5.6.	Отсыпка отсевом детских площадок, пешеходных дорожек	По мере необходимости, в летний период	Не более 15%
3.5.7.	Омоложение, обрезка, валка деревьев на придомовой территории	По мере необходимости	Полностью
3.5.8.	Ремонт асфальтовых покрытий дворовых въездов, проездов, тротуаров, площадок перед входами в подъезд отдельными местами (до 1 м ²)	По мере необходимости, в летний период	Не более 15%
3.5.9.	Ремонт покрытий, выложенных тротуарной плиткой	По мере необходимости, в летний период	Не более 15%
3.5.10.	Восстановление газонов (завоз земли)	По мере необходимости, в летний период	Не более 15%