

ДОГОВОР № 21-ДУ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ЗАВЬЯЛОВСКИЙ РАЙОН,
СЕЛО ПЕРВОМАЙСКИЙ, УЛ. СТРОИТЕЛЯ НИКОЛАЯ ШИШКИНА Д. 11/10

с. Первомайский

01 06 _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Азбука Ижевск» (далее - Управляющая организация), в лице исполнительного директора Зянкиной Нины Владимировны, действующего на основании доверенности № 02 от 26.02.2025 г., с одной стороны,

являющийся собственником помещения в многоквартирном доме: Удмуртская Республика, Завьяловский район, село Первомайский, ул. Строителя Николая Шишкина, д. 11/10 (далее – МКД), с другой стороны, (далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, село Первомайский, ул. Строителя Николая Шишкина, д. 11/10 (далее - Договор) о нижеследующем:

Общие положения

Собственники – лица, владеющие на праве собственности помещением многоквартирного дома по адресу: ул. Строителя Николая Шишкина, д. 11/10 в селе Первомайский Завьяловского района Удмуртской Республики. Собственники помещения несут бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, элементы дизайна мест общего пользования, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которых будет осуществляться управление, определяется также в соответствии с Техническим (инвентарным) паспортом на жилой дом по ул. Строителя Николая Шишкина, д. 11/10 в селе Первомайский Завьяловского района Удмуртской Республики, копия которого хранится в помещении Управляющей организации.

Границей эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом помещений Собственников) является:

- **система отопления (для вертикальной системы разводки отопления)** – первое запорное устройство после стояка в сторону потребителя. Если отопительные приборы не имеют запорно-регулирующих устройств и соединены со стояком при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора.

- **система отопления (для горизонтальной системы разводки отопления с коллекторными узлами в МОП)** – первое запорное устройство после распределительной гребенки в сторону потребителя;

- **система холодного и горячего водоснабжения (для вертикальной системы разводки)** – запорная арматура (первый вентиль) на отводе трубопровода от стояка. В случае отсутствия запорной арматуры, границей эксплуатационной ответственности является сварной шов на отводе трубопровода от стояка;

- **система холодного и горячего водоснабжения (для горизонтальной системы разводки)** – первое запорное устройство после распределительной гребенки в сторону потребителя;

- **система водоотведения** – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

- **система электроснабжения** – наконечники питающего кабеля в сторону погребления электроэнергии после первого отключающего устройства, расположенные в этажном щитке.

- **система газоснабжения** – первое запорное устройство в помещении Собственника.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Уполномоченное лицо (уполномоченный представитель собственников) – это физическое или юридическое лицо, наделенное собственниками помещений в многоквартирном доме полномочиями на осуществление от их имени определенных действий, связанных с управлением многоквартирным домом, представлением их интересов в отношениях с третьими лицами (включая управляющие организации, ресурсоснабжающие организации, государственные и муниципальные органы) и (или) принятием решений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в таком доме.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов – правила, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 018-000 210, выданной 26 февраля 2021 года Главным

управлением по государственному надзору Удмуртской республики, указанного в п. 7.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Перечень таких работ и услуг определяется в приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Состав общего имущества определяется Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Проводить по мере необходимости оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества.

2.1.4. Готовить и представлять по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

2.1.5. Предложения по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года при наличии возможности и целесообразности осуществления указанных мероприятий.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация размещает на сайте Управляющей организации в сети Интернет и (или) на информационном стенде, информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями.

2.1.6. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

Для целей эксплуатации и технического обслуживания лифтов и лифтового оборудования (в случае их наличия в многоквартирном доме) компания или индивидуальный предприниматель, с которыми управляющая организация заключает соответствующий договор, должны быть включены в федеральный перечень специализированных лифтовых организаций.

2.1.7. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

2.1.8. Предоставлять для ознакомления акты выполненных работ, произведенных в рамках текущего ремонта, уполномоченному представителю собственников.

2.1.9. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. В случае утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов по вине Управляющей организации, Управляющая организация обязана принять меры к их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний в случае, если они перелавались Управляющей организации

2.1.10. На основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления техническую документацию на МКД, а также копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

2.1.11. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечения Договора или досрочного расторжения Договора, перелать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД в объеме переданной технической документации Управляющей компании и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо, в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности), или любому Собственнику в этом доме.

2.1.12. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований Федерального Закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Подписанием настоящего Договора Собственник выражает своё согласие на передачу и обработку персональных данных Управляющей организацией, таких как:

- фамилия, имя, отчество;
- дата и место рождения;
- адрес регистрации, адрес проживания;
- паспортные данные;
- учетно-регистрационные данные;
- сведения о составе семьи;
- иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- мобильный и домашний телефон;
- адрес электронной почты;
- фото-видео изображение лица;
- данные голоса человека;
- иная информация, относящаяся к персональным данным, предоставленная Управляющей организации в связи с заключением настоящего договора.

Обработка персональных данных Управляющей организацией, с использованием средств автоматизации или без таковых, производится в целях осуществления лицензируемой деятельности по управлению многоквартирными домами, включающей в себя выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, в том числе организации деятельности по приёму платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платёжных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора.

Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.1.13. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества в МКД третьими лицами на возмездной основе.

2.1.14. В случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Перечень предоставляемых в многоквартирном доме коммунальных услуг приводится в Приложении № 3.

2.1.15. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.1.16. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

2.1.17. Оформлять платёжные документы и ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД, в том числе с привлечением Агента, для выполнения данных функций. Платёжные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации. Направление платёжных документов только в электронном виде производится на основании заявления Собственника.

2.1.18. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.19. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год, оформленный в письменной форме, в порядке, определяемом Управляющей организацией самостоятельно посредством размещения информации одним из следующих способов:

- путем публикации на странице в соцсетях, мобильном приложении Управляющей организации или на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- путем размещения отчета на информационных стендах в подъездах или на придомовой территории;
- в ином порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

2.1.20. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.1.21. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.1.22. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период.

2.1.23. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами РФ.

2.1.24. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.25. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД и/или в мобильном приложении «Мажордом» сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.26. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платёжных документов Собственникам с даты исключения многоквартирного дома из реестра лицензий по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.1.27. С даты исключения многоквартирного дома из реестра лицензий расторгнуть с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, в том числе в целях содержания общего имущества МКД.

2.1.28. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.

2.1.29. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

2.1.30. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2. Обязанность Собственников:

2.2.1. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности.

Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ инициатор проведения общего собрания Собственников обязан не позднее 10 дней после проведения общего собрания, передать в Управляющую организацию копии решений и протокола общего собрания собственником многоквартирного дома.

Инициатор организации и проведения внеочередного собрания Собственников обязан нести соответствующие расходы по проведению общего собрания.

2.2.2. С момента принятия от застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче помещения и/или возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации и ресурсоснабжающим организациям плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации:

Собственнику помещения запрещается:

а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах, а также под свайным пространством зданий легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности в сфере технического регулирования;

б) использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные шахты и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

в) размещать и эксплуатировать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные помещения, а также хранить горючие материалы;

г) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

д) размещать мебель, оборудование и другие предметы на подходах к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода и первичным средствам пожаротушения, у дверей эвакуационных выходов, люков на балконах и лоджиях, в переходах между секциями и выходами на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, а также заваривать люки на балконах и лоджиях квартир;

е) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

ж) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

з) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

и) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов;

к) устанавливать на фасаде МКД, на лестничных площадках внешние блоки кондиционеров за исключением случаев принятия на общем собрании собственников помещений МКД соответствующего решения;

л) загромождать и закрывать проходы к местам крепления спасательных устройств;

м) изменять (без проведения в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности порядке экспертизы проектной документации) предусмотренный проектной документацией класс функциональной пожарной опасности зданий (сооружения, пожарные отсеки и части зданий, сооружений - помещения или группы помещений, функционально связанные между собой), функционально связанные между собой).

н) в отопительный период производить отключение отопление в жилом помещении, а именно не отапливать помещение, отключать котел или приборы отопления.

2.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ф.и.о., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

2.2.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.2.6. Обеспечивать надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену и передачу показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.2.7. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

2.2.8. Председатель совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

2.2.9. В целях обеспечения предоставления в многоквартирном доме иных коммунальных услуг, не указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, Собственники обязаны заключить соответствующие договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями, договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Собственники нежилых помещений в МКД представляют Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.

2.2.10. Соблюдать действующие правила содержания, не допуская порчи и загрязнения общего имущества в МКД.

2.2.11. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переустройства помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в пятидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.2.12. Соблюдать нормативно-правовые акты органов местного самоуправления, устанавливающих требования по содержанию зданий, сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения.

2.2.13. Согласовывать с Управляющей организацией размещение оборудования, рекламных и информационных вывесок на общем имуществе многоквартирного дома, при условии принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений МКД.

2.2.14. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.3.2. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.3. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей общего имущества, внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по приведению в первоначальное состояние общего имущества многоквартирного дома, в случае причинения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома, возникшего по вине Собственника. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с указанием работ, услуг и/или оборудования, необходимых для восстановления причиненного ущерба, стоимостью такого восстановления и сроками оплаты. В отдельных случаях по согласованию с Управляющей организацией восстановление и ремонт общего имущества дома может быть произведено силами и за счет средств лица, причинившего вред.

2.3.5. В случае неудовлетворения Собственником претензии, указанной в п. 2.3.4, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника возмещение заявленных расходов.

2.3.6. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.3.7. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.8. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственников в счет оплаты за содержание общего имущества между статьями расходов.

2.3.9. Использовать автоматизированные системы учета показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, передавать показания индивидуальных приборов учета, полученных посредством диспетчеризации, в ресурсоснабжающие организации и расчетные центры в целях начислений платы за коммунальные услуги.

2.3.10. Направлять уведомления собственникам посредством мобильного приложения «Мажордом» и иных способов доставки.

2.3.11. Производить замену индивидуальных приборов учета, вышедших из строя в период гарантийного срока, установленного в соответствии со ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3.12. Организовать ведение регистрационного учета граждан, проживающих в помещениях МКД, оформление учено-регистрационных документов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, осуществлять выдачу по заявлениям Собственников или граждан, зарегистрированных в жилых помещениях в МКД, справок о составе семьи, выписок из поквартирных карт, справок о состоянии лицевых счетов и т.д., если иное не предусмотрено законодательством РФ, путём привлечением сторонней организации для обеспечения ведения вышеперечисленных работ.

2.3.13. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ Собственников, представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

2.3.14. Ограничивать и/или приостанавливать доступ Собственников к функционалу мобильного приложения «Мажордом» в случае образования задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.15. Безвозмездно использовать общее имущество многоквартирного дома в целях исполнения обязанностей по договору управления и проведения детских мероприятий, открытых уроков-мастер-классов, спортивных тренировок и прочих видов активности для собственников МКД.

2.3.16. Осуществлять рестайлинг интерьера мест общего пользования МКД и благоустройства придомовой территории МКД в соответствии с целями управления МКД.

2.3.17. При выполнении непредвиденных работ (в том числе аварийных), необходимых для немедленного устранения угрозы жизни, здоровью Собственников или предотвращения существенного ущерба общему имуществу МКД, использовать средства, собранные на текущий ремонт общего имущества МКД. Принятие соответствующего решения общего собрания Собственников в таком случае не требуется.

2.3.18. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Быть в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

2.4.4. На получение документов, предусмотренных п. 2.1.9 Договора, на основании письменного заявления.

2.4.5. Устанавливать внешние блоки кондиционеров с внутренней стороны лоджии.

2.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Контроль и приемка выполненных работ

по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору

3.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями) способами в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору один раз в год подлежит приемке Собственниками, о чем составляется акт по форме согласно приложению № 4 к Договору.

3.3. Под изменением Перечня работ и услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг.

3.4. Перечень работ и услуг и/или их периодичность, указанные в Приложении № 2, могут изменяться в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Договором (далее - дополнительные работы и услуги), выполняемых за дополнительную плату, установленную на общем собрании собственников помещений в МКД;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ и услуг (не относящихся к минимальному перечню работ и услуг) выполняемых за дополнительную плату, установленную на общем собрании собственников помещений в МКД;

в) при непринятии Собственниками на общем собрании решения об изменении размера ежемесячной платы за содержание жилого помещения.

3.5. Изменение перечня работ и услуг в сторону увеличения количества, периодичности, объемов выполнения работ возможно только при утверждении тарифа (стоимости) выполнения работ и услуг, достаточного для их качественного и полного выполнения.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

4.1. Цена договора определяется Сторонами договора в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом,

содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения определяется решением общего собрания собственников на срок не менее одного года.

Собственники с учетом предложений Управляющей организации, обязаны провести общее собрание по вопросу установления размера платы на будущий период. Для этих целей Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня проведения общего собрания собственников помещений.

В случае непринятия такого решения Собственниками размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления.

4.3. Изменение размера ежемесячной платы за содержание жилого помещения, установленного решением общего собрания собственников, в сторону увеличения возможно в следующих случаях:

- принятия соответствующего решения на общем собрании собственников многоквартирного дома;
- возникновения у Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства обязанности по уплате НДС. В таком случае размер платы увеличивается на сумму указанного налога без принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников помещений в МКД с 1-го числа месяца, следующего за месяцем возникновения соответствующей обязанности;

- проведения ежегодной индексации. Индексация размера платы осуществляется на индекс потребительских цен в РФ на «содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья» (далее – индекс), рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики.

Право на индексацию возникает с 01 числа месяца, следующего за месяцем истечения года действия размера платы за содержание жилого помещения. Индекс определяется в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

Ежегодная индексация размера ежемесячной платы за содержание жилого помещения по настоящему Договору осуществляется в месяце, следующем за месяцем публикации индекса. Одновременно осуществляется уточнение размера платы за содержание жилого помещения, начисленного за период с 01 числа месяца возникновения права на индексацию до дня фактического применения проиндексированного размера платы за содержание жилого помещения.

Индексация применяется к последнему действующему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения и не требует подтверждения решением общего собрания собственников.

Ежегодная индексация размера ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору не требует составления и подписания Сторонами дополнительных соглашений к Договору управления об изменении цены.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения, установленный в соответствии с абзацем 3 пункта 4.2 Договора, изменяется в случае принятия органом местного самоуправления нормативно-правового акта, устанавливающего иной размер платы за содержание жилого помещения. Изменение размера платы не требует проведения общего собрания собственников и внесения изменений в Договор.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии из нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с тарифами, установленными органами регулирования.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги до 25-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании единых платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке, установленном жилищным законодательством), представленных не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан оплатить Управляющей организации пени в размере, определенном п.14. ст.155 Жилищного кодекса РФ.

4.9. Размер платы за жилое помещение не может устанавливаться общим собранием собственников произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности. В случае, если размер платы за жилое помещение не будет обеспечивать соответствие указанным критериям, управляющая компания вправе инициировать расторжение договора управления с уведомлением собственников помещения за 30 дней до дня предполагаемого прекращения управления домом.

5. Ответственность

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных пунктом 4.7 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

5.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Сторон по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. Условия Договора подлежат исполнению, соответствующей Стороной, если такие условия не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

6.4. Подписывая настоящий Договор Собственник в соответствии с пунктом 2.1.12 Договора соглашается на предоставление Управляющей организации согласия на обработку его персональных данных в целях исполнения договора управления. Управляющая организация вправе осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

6.5. Подписывая настоящий Договор, собственник соглашается на предоставление Управляющей организацией уведомлений посредством мобильного приложения «Мажордом».

6.6. Собственник наделяет управляющую организацию полномочиями на подписание от своего имени акта ввода прибора учета в эксплуатацию в случае замены ИПУ в период гарантийного срока.

6.7. Утверждение настоящей редакции Договора решением Общего собрания собственников помещений в МКД признаётся надлежащим способом его подписания.

6.8. Стороны признают юридическую силу документов, подписанных с помощью факсимильного воспроизведения подписи, включая настоящий Договор, дополнительные соглашения и приложения к нему, иные документы в рамках исполнения Договора.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

7.2. Стороны не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке. Споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления и исполнения настоящего Договора управления по заявлению одной из сторон.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

8.4. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Перечень приложений к Договору

Приложение № 1. Общие сведения о многоквартирном доме. Состав общего имущества.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам Управляющей организацией.

Приложение № 4. Акт приемки выполненных работ по содержанию и общего имущества многоквартирного дома (форма).

Приложение № 5. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (форма).

10. Юридический адрес и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Азбука Ижевск»

Адрес места нахождения: 426015, Удмуртская республика, Завьяловский р-н, с Первомайский, ул. Строителя Николая Шипкина, д. 3/1, офис 7.

Тел./факс: 7(3412) 31-10-76

ИНН 1841097240 ОГРН 1211800001841 КПП 184101001

р/с 40702810929190013222 в ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810200000000824 БИК 042202824

Серия, номер и дата получения лицензии № 018-000 210 от 26.02.2021 года.

Аварийно-диспетчерская служба: тел. 8-922-521-79-52

e-mail: info@azbukacsm.ru

официальный сайт: азбука.рф

Исполнительный директор

м.п.

№ 2

«Собственник»

Помещение № _____

Помещение общей площадью _____ кв. м.

Наименование: _____

Ф.И.О. _____

Дата и место рождения: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес проживания: _____

ИНН: _____

СНИЛС: _____

Паспортные данные _____

Телефон _____

Иное _____



(Handwritten signature)

Зянкина Нина Владимировна
(расшифровка подписи)

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
о многоквартирном доме**

| № п/п | Наименование параметра | Сведения |
|-------|--|---|
| 1. | Год постройки/год ввода дома в эксплуатацию | 2025 |
| 2. | Тип дома | Многоквартирный жилой дом |
| 3. | Количество этажей | 5-9 (в том числе подземных: 1) |
| 4. | Количество подъездов | 4 |
| 5. | Количество лифтов | 4 |
| 6. | Общая площадь дома (с учётом балконов, лоджий, веранд и террас): | 12 894,6 кв. м |
| 6.1 | Общая площадь помещений (без учёта балконов, лоджий, веранд и террас): | 8 734,1 кв. м. |
| | - в т.ч. площадь жилых помещений (без учёта балконов, лоджий, веранд и террас) | 7 411,0 кв. м. |
| | - в т.ч. площадь нежилых помещений | 1 323,1 кв. м. |
| 6.2 | Общая площадь мест общего пользования | 2 200,3 кв. м. |
| 7. | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом | 18:08:000000:9423 |
| 8. | Класс энергетической эффективности | В |
| 9. | Фундамент | Монолитные ж/б ростверки на свайном основании |
| 10. | Перекрытия | Сборные железобетонные, пустотные плиты |
| 11. | Несущие стены | Кирпичные |
| 12. | Фасад | Вентилируемый |
| 13. | Кровля | Рулонная из битумных и битумно- полимерных материалов |
| 14. | Полы | Бетонные, цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка |
| 15. | Вентиляция | Приточно-вытяжная с естественным побуждением, на сборных вент. шахтах установлены турбодефлекторы |
| 16. | Системы и системы инженерно-технического обеспечения | Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, слаботочные сети |

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- внутридомовые инженерные системы водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления (при наличии по проекту дома), систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (при наличии по проекту дома), грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии по проекту дома), сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, система видеонаблюдения, домофонные системы.

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, паярбок, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета).

Управляющая организация:

Исполнительный директор

(подпись)



Н.В. Зянкина

(расшифровка подписи)

Собственник -

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
№ 21-ДУ по ул. Строителя Николая Шишкина, д. 11/10
от «01» 06 2026 г.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

| Группа работ | Наименование работ | Периодичность в соотв. с НПА |
|--|--|------------------------------|
| Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; | 2 раза в год |
| | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; | 2 раза в год |
| | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; | 2 раза в год |
| | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента | 2 раза в год |
| | 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 | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений | 2 раза в год |
| | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, 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. | 2 раза в год |
| | проверка состояния продухов в цоколях зданий | 2 раза в год |
| | проведение плановых обследований на заселенность членистоногими | 1 раз в месяц |
| | проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов | 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; | 2 раза в год |
| | 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 крупноформатных блоков | 2 раза в год |
| | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен | 2 раза в год |
| | отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) | по мере необходимости |
| | удаление элементов декора, представляющих опасность | по мере необходимости |
| | снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации | по мере необходимости |
| | укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере необходимости |
| | в случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | 2 раза в год |
| | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры | 2 раза в год |
| | выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя | 2 раза в год |

| | | |
|---|---|-----------------------|
| | бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры | |
| | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали | 2 раза в год |
| | контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона | 2 раза в год |
| | контроль состояния металлических закладных деталей | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин | 2 раза в год |
| | выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | проверка кровли на отсутствие протечек | 2 раза в год |
| | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 1 раз в 3 года |
| | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисейсмической 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 дренарующей о слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах | 2 раза в год |
| | 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 | 2 раза в год |
| | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 2 раза в год |
| | укрепление защитной решетки водоприемной воронки | по мере необходимости |
| | прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока | по мере необходимости |
| | прочистка внутреннего металлического водостока от засорения | по мере необходимости |
| | прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб | по мере необходимости |
| | укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; | по мере необходимости |
| | промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком; | по мере необходимости |
| | проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; | по мере необходимости |
| | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | по мере необходимости |
| | проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов | 2 раза в год |
| | окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | по мере необходимости |
| | восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | по мере необходимости |

| | | |
|---|--|-----------------------|
| | проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | 2 раза в год |
| | при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| | промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др. | по мере необходимости |
| | укрепление и ремонт парапетных ограждений | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год |
| | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | 2 раза в год |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков; | 2 раза в год |
| | 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; | 2 раза в год |
| | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 2 раза в год |
| | контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах | 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 | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | проверка состояния внутренней отделки | 2 раза в год |
| | при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию устранение выявленных нарушений | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | проверка состояния основания, поверхностного слоя | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 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 |
| | при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| | установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях | по мере необходимости |
| | укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; | по мере необходимости |
| | установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; | по мере необходимости |
| | закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; | по мере необходимости |
| | утепление оконных и дверных проемов; | по мере необходимости |
| | поставка доводчиков на входных дверях | по мере необходимости |

| | | |
|---|--|-----------------------|
| | ремонт и укрепление входных дверей | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | 1 раз 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; | по мере необходимости |
| | контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; | ежеквартально |
| | укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета | по мере необходимости |
| | контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | 2 раза в год |
| | регулировка и наладка системы вентиляции | по мере необходимости |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах | проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ | 2 раза в год |
| | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | ежедневно |
| | гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | 1 раз в год |
| | работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | 1 раз в год |
| | проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения | 2 раза в год |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | 2 раза в год |
| | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | ежедневно |
| | контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | 2 раза в год |
| | восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | по мере необходимости |
| | контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | 2 раза в год |
| | незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | по мере необходимости |
| | контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | 2 раза в год |
| | восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | по мере необходимости |
| | переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; | 2 раза в год |
| | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | по мере необходимости |
| | осмотр системы холодного и горячего водоснабжения, канализация, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | осмотр поливочных наружных устройств (краны, разводка), наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год | |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения | согласно паспорту на оборудование | |
| прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; | по мере необходимости | |
| временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; | по мере необходимости | |
| прочистка дренажных систем; | по мере необходимости | |
| проверка исправности канализационной вытяжки; | по мере необходимости | |
| прочистка канализационных стояков от жировых отложений; | по мере необходимости | |
| устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; | по мере необходимости | |
| прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; | по мере необходимости | |
| устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; уплотнение стенов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.) | по мере необходимости | |
| прочистка канализационного лежака | по мере необходимости | |
| укрепление водосточных труб, колен и воронок | по мере необходимости | |
| консервация, расконсервирование и ремонт поливочной системы | 2 раза в год | |
| устройство дополнительной сети поливочных систем | по мере необходимости | |
| утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях | 1 раз в год | |
| регулировка и ремонт трехходового крана | по мере необходимости | |
| укрепление трубопроводов | по мере необходимости | |
| проверка канализационных вытяжек | 2 раза в год | |
| мелкий ремонт изоляции | по мере необходимости | |
| снятие показаний общедомовых приборов учета ХВС; | ежемесячно | |
| поверка общедомовых приборов учета ХВС; | согласно паспорту на оборудование | |
| очистка и промывка водопроводных кранов | по мере необходимости | |
| при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | 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 |
| | осмотр системы центрального отопления, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; | по мере необходимости |
| | регулировка и набивка сальников; | по мере необходимости |
| | уплотнение стенов; | по мере необходимости |
| | очистка от накипи запорной арматуры; | по мере необходимости |
| | отключение радиаторов при их течи; | по мере необходимости |
| | разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотделителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; | 2 раза в год |

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
| | промывка системы центрального отопления и горячей о водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; | 1 раз в год |
| | слив воды и наполнение водой системы отопления; | по мере необходимости |
| | мелкий ремонт теплоизоляции; | по мере необходимости |
| | устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; | по мере необходимости |
| | консервация и расконсервация систем центрального отопления; | 1 раз в год |
| | регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. | по мере необходимости |
| | выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода | по мере необходимости |
| | ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; | по мере необходимости |
| | ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; | по мере необходимости |
| | ремонт и замена стенов на трубопроводе; | по мере необходимости |
| | снятие показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии; | 1 раз в месяц |
| | поверка манометров | согласно паспорту на оборудование |
| | поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии | согласно паспорту на оборудование |
| | смена небольших участков трубопровода (до 2 м); | по мере необходимости |
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в 3 года |
| | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 2 раза в год |
| | укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; | по мере необходимости |
| | прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; | по мере необходимости |
| | снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков; | 1 раз в месяц |
| | поверка домашних приборов учета электроэнергии; | согласно паспорту на оборудование |
| | ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; | по мере необходимости |
| | контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации; | 2 раза в год |
| | замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации; | по мере необходимости |
| | осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов, наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров), наладка оборудования и исправление мелких дефектов | 2 раза в год |
| | проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. | 1 раз в 3 года |
| устранение мелких неисправностей электропроводки | по мере необходимости | |
| смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей | по мере необходимости | |

| | | |
|---|--|-----------------------|
| | при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ | по мере необходимости |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме | организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | круглосуточно |
| | обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) | ежемесячно |
| | обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) | круглосуточно |
| | страхование лифтов | 1 раз в год |
| | обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | 1 раз в год |
| Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 1 раз в неделю |
| | влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 1 раз в месяц |
| | влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей | 5 дней в неделю |
| | влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2го этажа; | 1 раз в неделю |
| | мытьё пола кабины лифта; | 5 дней в неделю |
| | влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков; | 1 раз в год |
| | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 1 раз в месяц |
| | мытьё окон ручным способом; | 1 раз в год |
| | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); | 2 раза в год |
| | уборка подсобных и вспомогательных помещений | 2 раза в год |
| удаление мусора из здания и его вывозка | по мере необходимости | |
| 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 | очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | по мере необходимости |
| | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см | по мере необходимости |
| | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения | по мере необходимости |
| | очистка придомовой территории от наледи и льда | по мере необходимости |
| | посыпка территории противогололедными составами и материалами | по мере необходимости |
| | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов | 6 дней в неделю |
| | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 6 дней в неделю |
| | промывка и расчистка канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод | по мере необходимости |
| | систематический сток талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети | по мере необходимости |
| | общая очистка дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед | 1 раз в год |
| Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года | подметание и уборка придомовой территории; | 6 дней в неделю |
| | сезонное выкашивание газонов; | по мере необходимости |
| | прочистка ливневой канализации; | 2 раза в год |
| | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 6 дней в неделю |
| | очистка металлической решетки и приемка | 2 раза в год |
| | озеленение территории, уход за зелеными насаждениями | по мере необходимости |
| | поливка тротуаров и замощенной территории | по мере необходимости |
| | завоз песка для посыпки тротуаров и соли или ее заменителя | 1 раз в год |

| | | |
|---|--|--|
| | окраска всех металлических мусоросборников | 2 раза в год |
| | окраска урн | 1 раз в год |
| | очистление урн от отходов, периодическая промывка (при необходимости) | 1 раз в сутки |
| | окраска решетчатых ограждений, ворот, оград; | 1 раз в год |
| | погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; | по мере необходимости |
| | подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок; | 2 раза в год |
| | полив газонов, цветников, деревьев и кустарников | по мере необходимости |
| Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов | Организация и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок | ежемесячно |
| | погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов; | по мере необходимости |
| Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов. | Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов. | 1 раз в месяц |
| 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. | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | 2 раза в год |
| | Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. | согласно договору со специализированной организацией |
| Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме: | по мере необходимости |
| | а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; | по мере необходимости |
| | б) центральное отопление: ремонт и замена аварийноповрежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода; | по мере необходимости |

| | | |
|---|--|-----------------------|
| | <p>в) электроснабжение: замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах;</p> | по мере необходимости |
| | <p>г) сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей; откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности. выполнения заявок населения.</p> | по мере необходимости |
| | | ежедневно |
| Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. | Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. | 2 раза в год |
| Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа. | Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа. | по мере необходимости |
| Иные работы, предусмотренные минимальным перечнем | Подготовка зданий к праздникам | по мере необходимости |
| Дополнительные работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества* | сухая уборка коридоров в цоколях и подвалах в зоне кладовых помещений | 1 раз в месяц |
| | удаление загрязнений с зеркал, стеклянных поверхностей, вызывных панелей лифта, навигации | 1 раз в неделю |
| | мытьё витражного остекления мест общего пользования с помощью альпинистов | 1 раз в год |
| | химчистка грязезащитных ворсовых ковров | 1 раз в год |
| | химчистка мягкой мебели | 1 раз в год |
| | уход за комнатными цветами в подъездах | 1 раз в месяц |
| Дополнительные работы по содержанию электрооборудования в многоквартирном доме* | настройка и регулировка работы уличного освещения | 2 раза в год |
| | настройка и регулировка работы фасадного освещения | 2 раза в год |
| Работы по обслуживанию системы домофонии и СКУД* | внешний осмотр и проверка надежности крепления вызывной панели, коммутатора и блока питания. | ежеквартально |
| | Проверка работоспособности и функционирования кнопок вызывной панели. | ежеквартально |
| | Проверка работоспособности и крепления электромагнитного и электромеханического замков (по необходимости регулировка). | ежеквартально |
| | Проверка работоспособности (срабатывания) кнопки «выход». | ежеквартально |
| | Очистка гнезда считывателя ключа (контактора) и решетки микрофона вызывной панели от пыли, грязи, посторонних предметов. | 2 раза в год |
| | Замер омического параметра сопротивления соединительных линий между коммутатором и вызывной панелью. Вследствие отклонения доведения их до рекомендуемых характеристик. | 2 раза в год |
| | Проверка качества двусторонней аудио связи с абонентом. Проверка срабатывания кнопок дистанционного открывания двери переговорных устройств ТКП – выборочно. | 2 раза в год |

| | | |
|--|---|--|
| | Настройка кодов доступа в вызывных панелях | по мере необходимости |
| | Проверка работы датчика движения открытия двери, настройка при необходимости | 2 раза в год |
| | Настройка списка доступа открытия дверей через приложение Мажордом | по мере необходимости |
| | Настройка видеоизображения с камер вызывной панели в приложении Мажордом | по мере необходимости |
| | Программирование ключей доступа | по мере необходимости |
| | Программирование UHF метки | по мере необходимости |
| | Проверка работоспособности и настройка считывателя UHF метки | |
| | Создание и хранение актуальной базы данных доступа СКУД (восстановление при необходимости) | по мере необходимости |
| Работы по обслуживанию системы видеонаблюдения* | Общая проверка работоспособности; | 2 раза в год |
| | Диагностика ресурсов, проверка дисков на наличие ошибок файловой системы, сбойных секторов, повреждений магнитного слоя; | 2 раза в год |
| | Диагностика неисправностей оборудования видеонаблюдения; | по мере необходимости |
| | Проверка и настройка программного обеспечения, параметров записи, архивирования и воспроизведения; | 2 раза в год |
| | Настройка направления и углов обзора камер; | по мере необходимости |
| | Визуальный досмотр соединений и кабелей; | 2 раза в год |
| | Внешний осмотр на отсутствие механических повреждений, коррозии, прочность креплений и т.п. составных частей системы видеонаблюдения: видеокамер, коммутационных центров, видеосервера (видеорегистратора), мониторов и источников питания. | 2 раза в год |
| | Очистка внутренней поверхности системного блока видеосервера (видеорегистратора) и рабочих станций пользователей; | 2 раза в год |
| | Проведение плановых регламентных работ с проверкой работоспособности компонентов и системы видеонаблюдения в целом; | 1 раз в квартал |
| | принятие мер и выдача рекомендаций по устранению сбоев в работе системы видеонаблюдения; | по мере необходимости |
| | оказание консультативных услуг по вопросам эксплуатации системы видеонаблюдения объекта; | по мере необходимости |
| | очистка объективов и видеокамер от пыли и грязи; | 1 раз в год |
| Настройка видеокамер в приложении Мажордом | по мере необходимости | |
| Работы по обслуживанию системы диспетчеризации* | Проверка работоспособности оборудования | 1 раз в месяц |
| | Калибровка ИПУ | по мере необходимости |
| | Актуализация данных ИПУ в системе диспетчеризации | по мере необходимости |
| | Выгрузка показаний ИПУ из диспетчеризации | 1 раз в месяц |
| | Загрузка данных ИПУ в систему | по мере необходимости |
| | Внесение данных ИПУ в МП Мажордом | по мере необходимости |
| Работы по уходу за зелеными насаждениями (апрель-октябрь)* | стрижка кустарников | 1 раз в месяц (|
| | кронирование деревьев | по мере необходимости |
| | прополка кустарников и цветников | 1 раз в месяц |
| | скарификация газона | 1 раз в сезон |
| | внесение подкормки | в соотв. с графиком |
| | обработка от вредителей и болезней | 2 раза в сезон и по мере необходимости |

* Дополнительные работы, не входящие в состав работ, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.05.2023) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", выполнение которых осуществляется при условии принятия собственниками

Управляющая организация:

Исполнительный директор

(подпись)

М.П.

Н.В. Зянкина

(расшифровка подписи)

Собственник –

(Ф.И.О. № помещения)

(подпись)

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным
№ 21-ДУ по ул. Строителя Николая Шишкина, д. 11/10
от «__» _____ 2026 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам в многоквартирном доме

| Вид услуги | Размер платы |
|---|--|
| Холодное водоснабжение | Размер определяется в соответствии с тарифом |
| Горячее водоснабжение | Размер определяется в соответствии с тарифом |
| Электрическая энергия | Размер определяется в соответствии с тарифом |
| Отопление | Размер определяется в соответствии с тарифом |
| Обращение в твердыми коммунальными отходами | Размер определяется в соответствии с тарифом |
| Отведение сточных вод | Размер определяется в соответствии с тарифом |

Управляющая организация:

Исполнительный директор

(подпись)

М.П.

Н.В. Зянкина

(расшифровка подписи)

Собственник –

(Ф.И.О. № помещения)

(подпись)

АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (форма)

Г. _____ « ____ » _____ Г.
Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице _____
(указывается Ф.И.О. уполномоченного собственника
помещения в многоквартирном доме либо председателя
Совета многоквартирного дома)

являющегося собственником квартиры № _____,
находящейся в данном многоквартирном
доме, действующего на основании _____
(указывается решение общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

с одной стороны, и _____
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего
имущества в многоквартирном доме)

именуем _____ в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____
(указывается Ф.И.О. уполномоченного лица, должность)

действующ _____ на основании _____
(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:
1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления
многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего
имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в
многоквартирном доме (указать нужное) № _____ от « ____ » _____ г. (далее - Договор) услуги и (или)
выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____

| Наименование вида работы (услуги) | Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | Единица измерения работы (услуги) | Стоимость / сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях |
|--------------------------------------|--|---|--|--|
| | | | | |

2. Всего за период с « ____ » _____ г. по « ____ » _____ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____
(_____) рублей.
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель – _____ Зянкина Нина Владимировна _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

Заказчик – _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)



**Акт
нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по
содержанию и текущему ремонту общего имущества**
(форма)

г. _____ " ____ " _____ 20 ____ г.

Комиссия в составе
Представители Управляющей организации _____
(наименование организации)

Председатель Совета МКД (иное уполномоченное лицо) _____
(Ф.И.О., должность)
(Ф.И.О.)

составили настоящий акт о том, что в многоквартирном доме по адресу: _____ в период с " ____ " _____ по
" ____ " _____
не выполнялись (выполнялись с нарушением качества) следующие виды работ и услуг по
(нужное подчеркнуть)
содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

Нарушения качества (превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по
содержанию и текущему ремонту общего имущества выразились в следующем:

Причина нарушения качества (превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении
работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества:

Настоящий акт является основанием для уменьшения размера платы Собственников за содержание и ремонт жилого
помещения по статье: _____

Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения в расчете на 1 кв.м. составил ____ руб./кв.м.

Подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Азбука Ижевск»
(наименование Управляющей организации, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

**Исполнительный
директор**

(подпись)

И.П.

Зянкина Нина Владимировна

(Ф.И.О.)

Собственник –

(Ф.И.О., № помещения)

(подпись)