

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Зеленоградск

"01" июня 2017 г.

Собственники жилых и нежилых помещений (согласно списку данных лиц, представленному в Подписанном листе, приведенному в **Приложении №1 к настоящему договору**) в многоквартирном доме по адресу: г. Зеленоградск, Калининградская область, ул. Валентина Мосина, д. 10, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК Зеленоградск», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Трофимовой Елены Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор утверждён и заключен по инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: г. Зеленоградск, Калининградская область, ул. Валентина Мосина, д. 10 (далее - «Многоквартирный дом»), приведённого в Протоколе от «31 » июня 2017 г., на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений (далее – «помещения») в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.
- 1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Калининградской области.
- 1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.6, 3.2.6.
- 1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
- 1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.
- 1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию общего имущества дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.
- 1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляется уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.
- 1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.
- 1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёма работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги: холодное водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение.
- 1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплатящими, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.
- 1.13. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды представляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

- опубликования на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- размещения на информационных стенах(стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления Собственникам информации на основании запросов, поданных в письменном виде.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.
- 3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе в судебном порядке.
- 3.2.3. Подготавливать к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании предлагаемой Собственникам расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.
- 3.2.4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества много-квартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в об-щее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве возна-граждения Управляющей организации.
- 3.2.6. Выполнить работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, прожива-ющих в МКД, устраниением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников по-мещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чём управляемая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осу-ществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешива-ния уведомления на информационных досках в каждом подъезде МКД.
- 3.2.7. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия Договора предоставить Соб-ственникам помещений в доме предложения по изменению работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к Договору, **необходимых для обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содер-жания общего имущества в многоквартирном доме (выявленных при проведении периодических осмотров МКД)**, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по Договору. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в доме решения об изменении на следующий отчетный период размера пла-ты за работы и услуги по договору.
- 3.2.8. В случае если общее собрание собственников помещений в МКД в указанный срок не проводилось или не приняло решение по изменению перечня работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к Договору **необходимых для обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содер-жания общего имущества в многоквартирном доме (выявленных при проведении периодических осмотров МКД)** и об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая компания, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, вправе начислять плату по Договору, исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме. При этом, Приложение № 3 к Договору считается изменен-ным в соответствии с предложениями Управляющей организации на отчетный период.
- 3.2.9. Произвести индексацию платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке при:
 - изменение установленного размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
 - изменение налогового законодательства;
 - изменение стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не менее 10%;
 - с учетом изменения уровня инфляции.
- 3.2.10. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последую-щим возмещением Собственниками.
- 3.2.11. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.12. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обяза-тельных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, бло-кирование, уничтожение персональных данных.
- 3.2.13. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 3.2.14. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то вы-

3.4. Собственники имеют право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:
 - 1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме,
 - 2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору,
 - 3) подписывать акты выполненных работ по текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы,
 - 4) привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.
- 3.4.4. Потребовать произвести пересчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.
- 3.4.5. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.
- 3.4.6. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.
- 3.4.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.
- 3.4.8. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных) специалисту управляющей компании (лично или по телефону), по электронной почте или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в до 20 числа текущего месяца.

4. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме

- 4.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация по итогам проведённых осмотров Многоквартирного дома обязана:
 - 1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;
 - 2) составить и представить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме;
 - 3) организовать выполнение утверждённых решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;
- 4.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по результатам общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома на основании составленного акта, Управляющая организация обязуется:
 - 1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объёмов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности;
 - 2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расценённой описи данных работ,
 - 3) после принятия общим собранием Собственников (согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей организации и (или) силами подрядных организаций на договорной основе,
 - 4) организовать приёмку выполненных работ с участием в составе приёмочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5. Цена договора и порядок расчетов

- 5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.
- 5.2. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:
 - 1) плату услуги по управлению Многоквартирным домом;
 - 2) плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
 - 3) плату за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту и аварийному обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме;

- 4) плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома;
- 5) плату за электрическую энергию в размере превышения объема электрической энергии, предоставленной на содержание общего имущества, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в МКД, распределяемой между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения;
- 6) пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки с 31 дня, следующего за днем возникновения обязательства по оплате по 90 день, до дня фактической оплаты. Начиная с 91 дня и далее, размер пени увеличивается до 1/130 ставки рефинансирования. Пени начисляются Собственникам помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг;
- 7) затраты на требование задолженностей с Собственников помещений, не выполняяющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг;
- 8) плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,
- 9) затраты на поощрение совета МКД, которые ежемесячно распределяются между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа,
- п. 8) и 9) включаются в состав платы исключительно при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора.**
- 5.3. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается из расчета за 1 месяц на 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (Приложение №6).
- 5.4. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по плановому текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.
- 5.5. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.
- 5.6. Размер платы на работы и услуги привлекаемых Управляющей организацией – исполнителей (на основании п.п.3.1.1 настоящего Договора), устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей, техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТКО, техническое обслуживание и ремонт систем ограничения доступа, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома), изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными специализированными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год.
- 5.7. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание общего имущества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 5.8. Плату за содержание общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организацией путем оплаты поступающих счетов-квитанций на счёт организации, специализирующейся на расчётно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 №354 исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в городе Калининграде. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Службой по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области.
- 5.10. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунального ресурса электрической энергии, предоставленной на содержание общего имущества, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 5.11. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией.
- 5.12. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.13. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.
- 5.14. По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение;
- 5.15. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают из объявлений на информационных досках, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного жилого дома.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора его Стороны несут ответственность в соответ-

10. Приложения

Приложение №1 Подписной лист.

Приложение №2 Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору.

Приложение №3 Перечень услуг и работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения).

Приложение №4 Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

Приложение №5 Предельные сроки устранения аварий и неисправностей при выполнении аварийного обслуживания и внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №6 Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме с расшифровкой его структуры.

Приложение № 7 Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации.

11. Подписи и реквизиты сторон

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «УК Зеленоградск»
РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области,
ул. Московская, д.66, оф.21.

ОГРН 1103926015566

ИНН 3917509394, КПП 391801001

Р/с 407 028 104 201 900 001 51

В Калининградском ОСБ № 8626

г. Калининград

К/с 301 018 101 000 000 006 34

БИК 042 748 634

Директор



Е.В. Трофимова

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г. Зеленоградск, Калининградская область, ул. Валентина Мосина, д. 10

1. В состав общего имущества входят:

1.1. Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая помещение в которых расположено оборудование водоподъемной установки). Площадь общего имущества в многоквартирном доме ул. Валентина Мосина, д. 10 - **1063,92 кв.м.**

1.2. Крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.3. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.4 Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе:

- **внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, газоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутrikвартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;
- **внутридомовая инженерная система водоотведения дождевых и хозяйственно-бытовых стоков**, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений с трубами отведения сточных вод хозяйственно-бытовой канализации от санитарно-технических приборов (мойка, раковина, унитаз биде, ванная душевая кабина и пр.), предназначенными для обслуживания одного жилого или не жилого помещения;
- **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, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы системы электроснабжения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

1.5 **Земельный участок**, на котором расположен Многоквартирный дом и **границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета** с элементами озеленения и благоустройства, включая детские и спортивные площадки (при наличии), приборов наружного освещения придомовой территории, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2. **Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения (дождевых и хозяйственно-бытовых стоков)**, входящих в состав общего имущества, является **внешняя граница стены многоквартирного дома**, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг - ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

3. **Внешней границей сетей газоснабжения**, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «УК Зеленоградск»
РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области,
ул. Московская, д.66, оф.21.

ОГРН 1103926015566

ИНН 3917509394, КПП 391801001

Р/с 407 028 104 201 900 001 51

В Калининградском ОСБ № 8626

г. Калининград

К/с 301 018 101 000 000 006 34

БИК 042 748 634

Директор,

УК Зеленоградск

Е.В. Трофимова

_____ / _____ / _____



ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ (ВЫПОЛНЕНИЯ)

Услуги и работы	Периодичность, сроки
I. Работы по содержанию несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1. Работы по содержанию фундамента:	
1.1. Проверка (визуальная) соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	При проведении осмотров – 2 раза в год
1.2. Устранение выявленных нарушений параметров вертикальной планировки территории вокруг здания путём выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество).	В случае выявления нарушений. В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.3. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали конструкций фундамента.	При проведении осмотров – 2 раза в год
1.4. Разработка контрольных шурfov в местах обнаружения дефектов, детальное обследование конструкций фундамента (при проведении технического обследования в составе работ по капитальному ремонту фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ), с выдачей технического заключения с выводами и предложениями о необходимости капитального ремонта и объемах работ)	При выявлении дефектов. В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.5. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента; - подготовка предложений о выполнении работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту конструкций фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ, с оформлением по его итогам технического заключения с выводами и предложениями о необходимости капитального ремонта и объемах работ (далее – квалифицированное техническое обследование); доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
1.6. Выполнение мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента, в том числе: - выполнение работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение - на основании решения общего собрания Собственников - работ по капитальному ремонту конструкций фундамента лицом-исполнителем, имеющим выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ (далее – квалифицированный исполнитель).	В сроки, установленные решению общего собрания Собственников

Услуги и работы	Периодичность, сроки
1.7. Проверка (визуальная) состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	При проведении осмотров – 2 раза в год
<p>1.8. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - составление описи работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников. 	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
<p>1.9. Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода фундамента:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при выполнении работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента на основании решения общего собрания Собственников; - при выполнении работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников. 	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
2. Работы по содержанию стен:	
2.1. Выявление видимых 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.	При проведении осмотров – 2 раза в год
2.2. Выявление видимых следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам (из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков).	При проведении осмотров – 2 раза в год
2.3. Выявление видимых повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями (в доме со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней).	При проведении осмотров – 2 раза в год
<p>2.4. Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - составление предложений Собственникам о необходимости проведения мероприятий по инструментальному квалифицированному техническому обследованию стен с целью восстановления проектных условий их эксплуатации при выполнении работ по капитальному ремонту стен для предварительного определения их объёмов и стоимости; доведение указанных предложений до сведений Собственников; - составление описи работ по плановому текущему ремонту стен для восстановления проектных условий эксплуатации; - составление предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту стен с целью восстановления проектных условий эксплуатации и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ. 	В случае выявления повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
<p>2.5. Выполнение мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при выполнении работ по плановому текущему ремонту стен на основании решения общего собрания Собственников; - при выполнении работ по капитальному ремонту стен квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников. 	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников

Услуги и работы	Периодичность, сроки
3. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
3.1. Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров – 2 раза в год
3.2. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры (в доме с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит). Характер трещин определяется с привлечением специализированной организации согласно п.4.7.	При проведении осмотров – 2 раза в год
3.3. Проверка (визуальная) состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	При проведении осмотров – 2 раза в год
3.4. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту перекрытий и покрытий для определения их объемов и стоимости; доведение их до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
3.5. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
4. Работы по содержанию крыши:	
4.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.2. Проверка наличия молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.3. Выявление видимых деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.4. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.5. Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.6. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
4.7. Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	При проведении регулярных обходов
4.8. Очистка кровли от скопления снега и наледи	При необходимости
4.9. Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровли	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.10. Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска	В сроки,

Услуги и работы	Периодичность, сроки
металлических креплений кровли антикоррозийными защитными красками и составами при проведении работ по плановому текущему и/или капитальному ремонту кровли на основании решения общего собрания Собственников.	установленные решением общего собрания Собственников
4.11. Проверка (визуальная) антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	При проведении осмотров – 2 раза в год
4.12. Составление описи работ по восстановлению антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей при проведении планового текущего ремонта крыши с подготовкой предложений о необходимости выполнения соответствующих работ по плановому текущему ремонту и доведением их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
4.13. Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей, размещенных на крыше и в технических помещениях при проведении планового текущего и/или капитального ремонта	В сроки, установленные решением общего Собственников
4.14. При выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам - устранение при выполнении работ по внеглановому (непредвиденному) текущему ремонту кровли	Незамедлительно
4.15. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту крыши; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту крыши и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту крыши для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
4.16. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту крыши на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение работ по капитальному ремонту крыши квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
5. Работы по содержанию лестниц:	
5.1. Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц	При проведении осмотров – 2 раза в год
5.2. Выявление видимого наличия и параметров трещин в сопряжениях марлевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных приступах в железобетонных лестницах.	При проведении осмотров – 2 раза в год
5.3. Выявление видимых прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы	При проведении осмотров – 2 раза в год
5.4. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту лестниц; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту лестниц и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту лестниц для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
5.5. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту лестниц на основании решения общего собрания Собственников;	В сроки, установленные решением общего

Услуги и работы	Периодичность, сроки
- выполнение работ по капитальному ремонту лестниц квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	собрания Собственников
6. Работы по содержанию фасада:	
6.1. Выявление видимых нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	При проведении регулярных обходов
6.3. Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.4. Контроль состояния (с определением необходимости восстановления или замены при проведении плановых текущих и/или капитальных ремонтов фасада) отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.5. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении осмотров – 2 раза в год
6.6. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту фасада; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту фасада и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту фасада для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
6.7. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту фасада на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту фасада квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
7. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
7.1. Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	При проведении осмотров – 2 раза в год
7.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок.	При проведении осмотров – 2 раза в год
7.3. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту перегородок; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту перегородок и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту перегородок для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
7.4. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перегородок на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту перегородок квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
8. Работы по содержанию внутренней отделки:	

Услуги и работы	Периодичность, сроки
8.1. Проверка состояния внутренней отделки.	При проведении осмотров – 2 раза в год
8.2. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений в процессе выполнения работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.	Незамедлительно
8.3. При наличии нарушения защитных свойств внутренней отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию: - составление описи работ по текущему ремонту внутренней отделки; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При наличии нарушения
8.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
9. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
9.1. Проверка видимого состояния основания и поверхностного слоя	При проведении осмотров – 2 раза в год
9.2. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту полов; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту полов и доведение их до сведения Собственников с указанием стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложения о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по замене полов в составе работ по капитальному ремонту для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
9.3. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту полов на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту полов квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
10. Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:	
10.1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования в Многоквартирном доме	При проведении регулярных обходов
10.2. Незамедлительный ремонт при выявлении нарушений оконных и дверных заполнений в отопительный период при проведении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	Незамедлительно
10.3. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений (в форме рекомендаций) о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
10.4. Проведение восстановительных работ:	В сроки,

Услуги и работы	Периодичность, сроки
- по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений на основании решения общего собрания Собственников; - по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	установленные решением общего собрания Собственников
П. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
11. Работы по содержанию системы вентиляции:	
11.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов данных систем при проведении периодических проверок: Осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	При проведении осмотров – 3 раза в год; Не реже 1 раза в мес. в зимнее время
11.2. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение незначительных неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	При проведении осмотров – 2 раза в год
11.3. Контроль видимого состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	При проведении осмотров – 2 раза в год
11.4. Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при проведении работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников (но не реже 1 раза в 3 года)
11.5. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту системы вентиляции для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
11.6. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту системы вентиляции квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
12. Работы по содержанию водоподкачки:	
12.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений на индивидуальном тепловом пункте	При проведении осмотров – 2 раза в год
12.2. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений системы водоподкачки	При проведении осмотров – 2 раза в год
12.3. Контроль параметров воды (давления, расхода)	Регулярно
12.4. Принятие мер по восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования в составе работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовой системы водоснабжения.	Незамедлительно

Услуги и работы	Периодичность, сроки
<p>12.5. Разработка плана восстановительных работ, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - составление описи работ по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки для определения их объёмов и стоимости; доведение данных предложений до сведения Собственников. 	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
<p>12.6. Проведение восстановительных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки на основании решения общего собрания Собственников - по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников 	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13. Общие работы по содержанию внутриквартирных систем водоснабжения (холодного) и водоотведения:	
13.1. 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)	
13.2. Контроль параметров воды (давления, расхода).	Регулярно
13.3. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения, герметичности системы водоснабжения при выполнении работ по аварийному обслуживанию и выполнению работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту системы водоснабжения (холодного).	Незамедлительно
13.4. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, и т.п.)	1 раз в месяц
13.5. Составление описи работ по замене неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, и т.п.) в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного), подготовка предложений о необходимости выполнения таких работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости замены
13.6. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, и т.п.) при проведении работ по плановому текущему ремонту внутриквартирных систем водоснабжения (холодного) на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13.7. Составление описи работ по восстановлению работоспособности (ремонту, замене) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного), подготовка предложений о необходимости выполнения данных работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению работоспособности и (ремонт, замена) в срок до 1 мая каждого текущего года
13.8. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме при выполнении работ по плановому текущему ремонту внутриквартирных систем водоснабжения (холодного) на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13.9. Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов.	При проведении осмотров – 1 раз в год

Услуги и работы	Периодичность, сроки
13.10. Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - при выполнении работ по аварийному обслуживанию и неплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного) и водоотведения	Незамедлительно
13.11. Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.12. Составление описи работ по восстановлению исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем в составе работ по плановому текущему ремонту системы водоотведения, подготовка предложений о необходимости выполнения этих работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению исправности в срок до 1 мая текущего года
13.13. Восстановление исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем при проведении работ по плановому текущему ремонту данных систем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
13.14. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	2 раза в год
13.15. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе	После выполнения ремонтных работ
13.16. Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год
13.17. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при наличии технической возможности).	При необходимости
13.18. Подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений капитального характера
13.19. Выполнение работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников

14. Работы по содержанию электрооборудования:

14.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.2. Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.3. Восстановление цепей заземления по результатам проверки	Незамедлительно
14.4. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.5. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) силовых и осветительных установок	При проведении осмотров - 1 раз в год, либо по заявке
14.6. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.7. Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	При проведении

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	осмотров – 1 раз в год
14.8. Наладка электрооборудования.	При проведении осмотров – 1 раз в год

15. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:

15.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией	С учетом срока службы, тех. состояния и условий эксплуатации, но не реже 1 раза в 3 года
15.2. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений, выполняемых специализированной организацией	В соответствии с указаниями эксплуатацией документации изготовителей
15.3. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению, выполняемых специализированной организацией.	Незамедлительно, в аварийном порядке

16. Работы по содержанию и ремонта лифта (при наличии):

16.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, выполняемые специализированной организацией.	Постоянно
16.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов), выполняемые специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
16.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), выполняемые специализированной организацией.	Постоянно
16.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, выполняемые специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме

17. Работы по содержанию помещений общего пользования:

17.1. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	По мере необходимости
17.2. Влажная уборка во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю
17.3. Подметание лестничных маршей 1 и 2 этажа и кабины лифта	5 раз в неделю
17.4. Влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта	1 раз в неделю
17.5. Мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках	2 раза в год
17.6. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования.	По мере необходимости

18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания

Услуги и работы	Периодичность, сроки
и эксплуатации этого дома (придомовой территории), в холодный период года:	
18.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 2см	По мере необходимости
18.2. Сдвигание свежевыпавшего снега во время снегопада	Через каждые 3 часа
18.3. Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	По мере необходимости
18.4. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
18.5. Очистка придомовой территории от наледи и льда	В кратчайшие сроки после образования
18.6. Содержание урн установленных возле подъездов (при наличии): - очистка от мусора - промывка	По мере необходимости, но не реже 6 раз в неделю; Периодически
18.7. Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю
18.8. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
19.1. Подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в сутки
19.2. Содержание урн, установленных возле подъездов (при наличии): - очистка от мусора - промывка	По мере необходимости, но не реже 6 раз в неделю; Периодически
19.3. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
19.4. Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости
19.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю
20. Работы по обеспечению вывоза твёрдых коммунальных отходов	
20.1. Вывоз твердых коммунальных отходов	По мере необходимости
21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
21.1. Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	При проведении осмотров – 1 раз в год
21.2. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (на основе устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов)	Постоянно
21.3. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при наличии значительных повреждений, дефектов и неисправностей) путём: - составление описи работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения; - подготовка предложений о необходимости выполнении работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При наличии повреждений, дефектов и неисправностей
21.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов,	В сроки,

Услуги и работы	Периодичность, сроки
проходов, выходов, систем аварийного освещения на основании решения общего собрания Собственников	установленные решением общего собрания Собственников
22. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
22.1. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту данных систем.	По Приложению №5 к настоящему договору

<p>Собственники: Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.</p>	<p>Управляющая организация: ООО «УК Зеленоградск» РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области, ул. Московская, д.66, оф.21. ОГРН 1103926015566 ИНН 3917509394, КПП 391801001 Р/с 407 028 104 201 900 001 51 В Калининградском ОСБ № 8626 г. Калининград К/с 301 018 101 000 000 006 34 БИК 042 748 634 Директор  E.B. Трофимова</p>
--	--

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА
ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКАРТИРНОМ ДОМЕ**

Неисправности, дефекты и повреждения конструктивных элементов Многоквартирного дома, внутриквартирных инженерных систем, их элементов и оборудования	Предельный срок выполнения работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) внутреннего водостока	5 суток 2 суток
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сутки (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ	
Течи в водопроводных кранах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение гонов	1 сутки
Устранение засора канализационной сети	Немедленно
ВНУТРИДОМОВАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих Многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО)	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутриквартирной электрической сети и т.п.)	Немедленно

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание:

1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «УК Зеленоградск»
РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области,
ул. Московская, д.66, оф.21.

ОГРН 1103926015566

ИНН 3917509394, КПП 391801001

Р/с 407 028 104 201 900 001 51

В Калининградском ОСБ № 8626

г. Калининград

К/с 301 018 101 000 000 006 34

БИК 042 748 634

Директор



Е.В. Трофимова

