

**Договор управления многоквартирным жилым
домом
и ремонтно-эксплуатационного обслуживания недвижимого имущества**

г. Липецк

"01" сентября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дом наших друзей» в лице директора Горбунова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами № 048000056 от 27.04.2015, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны, и гражданин(ка)

собственник помещения (квартира/нежилое помещение) № _____, общей площадью _____ кв. м., действующий(ая) на основании выписки из ЕГРН № _____

от _____ (Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выписки из ЕГРН или иной документ, подтверждающий право собственности, доверенность на право представлять интересы собственника) именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

- 1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.
- 1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Липецк ул. И.В. Свиридова, дом 8** (далее – Многоквартирный дом), предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.
- 1.4. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определяется технической документацией.
- 1.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений. В целях исполнения настоящего договора Исполнитель вправе использовать технические помещения в Многоквартирном доме.

2. Права и обязанности сторон

2.1. «Заказчик» обязан:

- 2.1.1. Использовать жилые и нежилые помещения и инженерные системы жилого дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.
- 2.1.2. Нести бремя содержания своего жилого помещения и доли общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющимся частями квартир.
- 2.1.3. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 2.1.4 Обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к жилому дому и жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию.
- 2.1.5. При обнаружении неисправностей немедленно принимать все возможные меры к их устранению. В необходимых случаях сообщать о них «Исполнителю» или в соответствующую аварийную службу.
- 2.1.6. Выносить и складировать бытовой мусор в контейнеры ТБО в строго определенных местах, не допускать сбрасывания в санузел мусора, пищевых отходов, засоряющих систему канализации дома. При возникновении засоров «Исполнитель» не несет ответственности за возможные последствия.

- 2.1.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами.
- 2.1.8. Производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий лишь с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения.
- 2.1.9. При выполнении строительных работ (сверление, штробление и прочее) уточнить расположение инженерных коммуникаций в полах (отопление) и в стенах (электропроводка) помещения; устранять за свой счет повреждения инженерных коммуникаций жилого дома, если повреждения произошли по вине «Заказчика», либо других лиц, совместно с ним проживающих.
- 2.1.10. Не устанавливать и не подключать к внутридомовым инженерным системам приборы и машины не бытового назначения без согласования и получения на то письменного разрешения «Исполнителя».
- 2.1.11. Не устанавливать на крышах домов индивидуальные телевизионные антенны без разрешения «Исполнителя»; устранять за свой счет повреждения строительных конструкций и инженерных систем жилого дома, если повреждения произошли по вине «Заказчика», либо других лиц, совместно с ним проживающих.
- 2.1.12. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы и правила, в том числе содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования.
- 2.1.13. Не допускать хранение в жилых помещениях и местах общего пользования веществ и предметов, загрязняющих воздух, а также не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.
- 2.1.14. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителей «Исполнителя» и других специализированных предприятий, имеющих право производить ремонтные работы на системах электро-тепло-водоснабжения и канализации, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимых ремонтных работ по ликвидации аварий, либо неисправностей находящегося в помещении оборудования.
- 2.1.15. Принять все возможные меры по предотвращению аварийных ситуаций при временном отсутствии «Заказчика» и членов его семьи в занимаемом жилом помещении (перекрыть в жилом помещении вентили внутренней разводки горячего и холодного водоснабжения, газового оборудования и т. п.), а также предоставлять «Исполнителю» список доверенных лиц, которые в случае аварии могут немедленно обеспечить доступ в жилое помещение.
- В случае если «Заказчик» своевременно не обеспечил доступ в жилое помещение и это повлекло причинение вреда «Исполнителю» и третьим лицам, «Заказчик» несет ответственность по возмещению вреда последним в полном размере за свой счет.
- 2.1.16. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, либо в случае внесения такой оплаты не в полном размере «Заказчик» обязан уплатить «Исполнителю» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.
- 2.1.17. При выезде из занимаемого жилого помещения закрыть финансовый лицевой счет на жилое помещение и произвести окончательный расчет за услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором на дату государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.
- 2.1.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих жилое помещение, принадлежащее «Заказчику», дееспособных граждан с условиями настоящего договора.
- 2.1.19. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 2.1.20. При содержании домашних животных соблюдать правила общественного порядка, санитарно-гигиенические и ветеринарные правила содержания домашних животных в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.21. Не позднее 3-х рабочих дней извещать «Исполнителя» об изменении телефонов и реквизитов «Заказчика» для возможности оперативной связи.
- 2.1.22. Предоставлять контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от помещений, на случай своего отъезда для обеспечения возможности проникновения в его помещение при возникновении аварий инженерных систем в данном помещении.
- В случае невыполнения «Заказчиком» данного обязательства «Исполнитель» вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие помещения «Заказчика» в установленном порядке при участии представителя правоохранительных органов и понятых.
- 2.1.24. Информировать «Исполнителя» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.2. «Заказчику» запрещается:

- 2.2.1. Вносить изменения в инженерные коммуникации, выполнять конструкции, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям. В случае самовольного изменения в инженерных коммуникациях «Заказчик» несет полную материальную ответственность за последствия аварий. «Исполнитель» имеет право устранить внесенные изменения с возмещением «Заказчиком» стоимости выполненных работ;
- 2.2.2. Устанавливать дополнительные перегородки, двери, замки и т. п. без письменного согласования с «Исполнителем» в местах общего пользования.

2.2.3. В случае если самовольные действия «Заказчика» затруднили ликвидацию аварий или привели к усложнению работ «Исполнителя» «Заказчик» компенсирует ему и третьим лицам все понесенные затраты.

2.2.4. Производить на дворовой территории Многоквартирного жилого дома ремонт и мойку автотранспорта.

2.2.5. Оставлять (парковать) автотранспорт на придомовой территории, занятой зелеными насаждениями.

2.2.6. Выгуливать на территории детской площадки и газонам домашних животных.

2.2.7. Нарушать при самостоятельном проведении строительных работ установленные нормы и правила, регулирующие проведение таких работ.

«Заказчик» берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ в принадлежащем ему помещении и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям, и/или имуществу владельцев квартир, и/или здоровью третьих лиц при выполнении указанных работ. Размер ущерба в данном случае определяется на основании заключения специализированной организации, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности.

2.2.7. Демонтировать датчики пожарной сигнализации.

В случае внесения изменений «Заказчик» несет ответственность за нарушение работы системы оповещения о пожаре и дымоудаления.

2.3 «Исполнитель» обязан:

2.3.1. Предоставлять услуги по управлению Многоквартирным домом и обслуживанию помещений, принадлежащих «Исполнителю» и общего имущества своевременно и качественно.

2.3.2. Обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц выполнение следующих работ и оказание услуг:

- содержание и текущий ремонт помещений общего пользования (подъезды, лифтовые помещения, и т. п.) в соответствии с действующими нормами и правилами;

- устройство и благоустройство придомовой территории в соответствии с Правилами благоустройства территорий г. Липецка.

2.3.3. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда обеспечить:

- техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, теплоснабжения, дымоудаления.

- обеспечить организацию обслуживания лифтов;

- обеспечить бесперебойную работу системы отопления в отопительный период;

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы горячего водоснабжения;

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы холодного водоснабжения;

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы водоотведения (канализации);

- обеспечить бесперебойную круглосуточную работу системы электроснабжения.

2.3.4. Для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования внутри жилого здания по вызову «Заказчика», направлять к нему аварийную службу, в сроки, соответствующие действующему законодательству. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

2.3.5. Не позднее, чем за сутки предупреждать «Заказчика» о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг (при информировании «Исполнителя» поставщиками коммунальных услуг), кроме аварийных случаев.

2.3.6. Предоставлять отчетность по итогам прошедшего года в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 г. Информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет);

б) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2.3.7. Представлять интересы Собственника (ов) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в судах судебной системы Российской Федерации, государственных органах и т.п.

2.4 «Исполнитель» вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения «Заказчиком» и членами его семьи, в случае нарушения ими взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения и оплате жилищно-коммунальных услуг принимать к ним установленные законодательством РФ меры.

2.4.2. С предварительным уведомлением «Заказчика» производить осмотр в жилом помещении инженерных сетей общего пользования, находящихся в нем, с целью выявления аварийных ситуаций, а также сверку показаний по индивидуальным приборам учета.

Требовать допуска работников или представителей «Исполнителя» (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее «Заказчику» помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении «Заказчика» и входящих в состав общего имущества, - в заранее согласованное с «Заказчиком» время, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае не предоставления доступа в помещение «Заказчика», Исполнитель не несет ответственности за возникшие аварийные ситуации.

- 2.4.3. В заранее определенное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия «Заказчиком» показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 2.4.4. Вносить изменения в плату за помещение и коммунальные услуги в связи с введением в действие новых нормативов и тарифов, утвержденных в установленном порядке.
- 2.4.5. Выставить счет на компенсацию затрат по ликвидации последствий виновному лицу, если действия «Заказчика» нанесли ущерб состоянию общедомовой собственности.
- 2.4.6. Прекратить предоставление «Заказчику» услуг в связи с неуплатой коммунальных платежей более срока, предусмотренного действующим законодательством до полной ликвидации задолженности;
- 2.4.7. Самостоятельно определять время, порядок и способ проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в Многоквартирном доме. Самостоятельно перераспределять поступившие денежные средства в пределах установленного размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников в Многоквартирном доме, на выполнение работ, требующих немедленного исполнения;
- 2.4.8. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему договору без определения собственниками помещений источников финансирования выполнения таких работ;
- 2.4.9. Хранить, накапливать, обрабатывать и запрашивать в государственных и иных учреждениях персональные данные «Заказчика» для исполнения обязательств по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3. Платежи по договору и объем предоставляемых услуг

- 3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт Многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.
- 3.2. Размер оплаты по коммунальным услугам по настоящему договору определяется согласно ценам и тарифам, утвержденным Управлением энергетики и тарифов Липецкой области.
- 3.3. «Исполнитель» вправе один раз год в течение I квартала года, следующего за расчетным годом, в одностороннем порядке изменить (проиндексировать) размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на уровень роста в предшествующем году индекса потребительских цен на товары и услуги в Липецкой области по официальным данным, опубликованным Росстатом в сети «Интернет»: <https://48.rosstat.gov.ru>, по формуле:

$$P_{in} = P_d \times I_{pc}$$

где:

P_d – действующий размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

I_{pc} – индекс (%) потребительских цен на товары и услуги в Липецкой области по официальным данным, опубликованным Росстатом в сети «Интернет»: <https://48.rosstat.gov.ru/prices>, по итогам предшествующего года;

P_{in} – проиндексированный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

При этом подписание дополнительного соглашения к договору и утверждение данного повышения на общем собрании не требуется.

3.4. «Заказчик» вносит плату на расчетный счет «Исполнителя» до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

3.6. Неиспользование «Заказчиком», нанимателями и иным лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.7. Объем предоставляемых услуг «Заказчику» определяется в соответствии с утвержденными нормами. При наличии приборов учета энергоресурсов – по показаниям приборов учета.

3.8. «Заказчик» передает «Исполнителю» в эксплуатацию общедомовую собственность. Доступ в технические помещения, в т. ч. в подвалы и на крышу, осуществляется только с разрешения «Исполнителя» для собственников, подрядных организаций, организаций-поставщиков услуг телефонии/интернет/телевидения.

3.9. Услуги, оказанные «Исполнителем» «Заказчику» по его заявке и не входящие в тариф на содержание жилья, оплачиваются по тарифам, установленным «Исполнителем».

4. Ответственность сторон

- 4.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2. «Заказчик» несет ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, произошедших по его вине, а также за причиненный вследствие этого вред здоровью и имущественный ущерб другим собственникам помещений жилого дома.
- 4.3. «Исполнитель» несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу вследствие ненадлежащего выполнения «Исполнителем» обязательств по настоящему договору. «Исполнитель» освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или противоправных действий «Заказчика», граждан, совместно проживающих с ним, либо по вине третьих лиц.
- 4.4. «Исполнитель» не несет ответственности за ущерб, причиненный по вине другого «Заказчика» данного Многоквартирного дома.

4.5. «Исполнитель» не несет ответственности за ущерб, произошедший не по вине «Исполнителя», причиненный имуществу собственников, находящемуся в подвальных помещениях Многоквартирного дома, в том числе в подземном паркинге, в случае затоплений, пожаров, аварийных ситуаций и прочих форс-мажорных обстоятельств.

5. Условия и порядок расторжения договора

5.1. Договор может быть расторгнут:

5.1.1. в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома в случае несоблюдения «Исполнителем» своих обязанностей с обязательным уведомлением не позднее, чем за два месяца;

5.1.2. по соглашению сторон.

5.1.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6. Прочие условия

6.1 Настоящий договор заключен сроком на один год, вступает в силу с момента заключения и может быть расторгнут по согласованию сторон либо по инициативе одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с п. 7 ст. 162 ЖК РФ «Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления Многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.»

6.2 Действие договора прекращается:

-при отчуждении «Заказчиком» своего имущества другим лицам;

-гибели или уничтожения имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях; -по другим основаниям, предусмотренным действующим Законодательством.

6.3 При отчуждении недвижимого имущества «Заказчиком» до момента получения новым собственником свидетельства о праве собственности на помещение, обязанность по оплате обслуживания по настоящему договору несет «Заказчик», если иное распределение расходов по содержанию помещения не установлено по соглашению между «Заказчиком» и будущим собственником помещения.

6.4 Спорные вопросы разрешаются путем переговоров. В случае, не достижения согласия спор разрешается в судебном порядке.

6.5 Все изменения и дополнения по настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их уполномоченными представителями.

6.6 При полной оплате Собственником долга и работ, связанных с отключением и подключением, предоставление ЖКУ возобновляется.

6.7 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании его действий он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

6.8 Настоящий договор заключен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.9 Стороны согласились, что при заключении настоящего договора они вправе пользоваться факсимильным воспроизведением подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи.

7. Особые условия

7.1. Исполнителю предоставлено право заключения договоров об использовании имущества Многоквартирного дома третьими лицами по согласованию с советом Многоквартирного дома.

7.2. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются Исполнителем в актах приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.3. Стороны установили, что оплата по таким договорам может расходоваться «Исполнителем» исключительно на общие нужды собственников помещений Многоквартирного жилого дома по решению совета Многоквартирного жилого дома.

7.4 «Заказчик», подписывая настоящий договор, дает согласие «Исполнителю» на обработку персональных данных с использованием и (или) без использования средств автоматизации, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение, и иные действия с персональными данными, обусловленные требованиями законодательства РФ.

7.5 перечень персональных данных, в отношении которых предоставлено согласие на обработку: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, семейное положение, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства (месту пребывания) и дата снятия с регистрационного учета по месту жительства (месту пребывания), сведения о технической характеристике принадлежащего помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение, сведения о количестве зарегистрированных в помещениях, сведения о начислениях, перерасчетах, об оплате, суммах задолженности по оплате услуг, номера телефонов (домашний, служебный, мобильный) и иные персональные данные «Заказчика», необходимые для исполнения обязательств по настоящему договору.

7.6 Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки персональных данных и может быть отозвано «Заказчиком» в письменной форме.

7.7 «Заказчик» согласен на доставку платежных документов для оплаты услуги работ по настоящему договору в не конвертированном виде и разрешает «Исполнителю» выставлять квитанции на оплату услуг в открытом виде путем опускания в почтовый ящик.

8. Заключительные положения

Приложение №1 к договору управления многоквартирным жилым домом и ремонтно-эксплуатационного обслуживания недвижимого имущества по адресу: г. Липецк, ул. И.В. Свиридова, д. 8

Перечень, стоимость и периодичность видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование работ (услуг)	Периодичность	Стоимость (руб/м2) в месяц
I	РАБОТЫ (УСЛУГИ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ		
1	Услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе:	Постоянно, в соответствии с графиком работы управляющей организации	3,18
1.1	Хранение и ведение документации по многоквартирному дому.		
1.2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями.		
1.3	Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг.		
1.4	Прием собственников, а также лиц, пользующихся помещениями на основании разрешения Собственника помещения по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома.		
1.5	Осуществление письменных уведомлений собственников и пользователей о порядке управления домом, изменения размера платы, порядка внесения платежей и других условий, связанных с управлением домом.		
1.6	Принятие, рассмотрение заявлений (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направлению заявителю извещения о результатах их рассмотрения.		
1.7	Размещение и обновление информации о многоквартирном доме в объемах установленном законодательством на информационных ресурсах в сети интернет (Официальный сайт, Государственная информационная система ЖКХ, Реформа ЖКХ).		
II	РАБОТЫ (УСЛУГИ) ПО НАЧИСЛЕНИЮ ПЛАТЕЖЕЙ, ВЕДЕНИЮ ПАСПОРТНОГО УЧЕТА ГРАЖДАН		
2.1	Начисление, сбор платы за управление и содержание общедомового имущества, взыскание задолженности по оплате. Проведение текущей сверки расчетов.	Постоянно, в соответствии с графиком работы управляющей организации	1,47
2.2	Выдача справок собственникам в соответствии с видом деятельности Управляющей организации.		
2.3	Организация взаимодействия с государственными органами по вопросу регистрационного учета граждан по месту жительства/пребывания.		
III	РАБОТЫ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ		
3.1	Работы по содержанию помещений общего пользования, в том числе:		2,59
3.2	Подметание лестничных площадок и маршей.	5 раз в неделю	
3.3	Мытье полов лестничных площадок и маршей первых этажей	5 раз в неделю	
3.4	Мытье полов лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	
3.5	Влажная протирка перильных ограждений	1 раз в неделю	
3.6	Мытье окон (внутренняя часть, изнутри, без использования альпинистского снаряжения); влажная протирка стен, общих дверей, плафонов, почтовых ящиков, приборов отопления, обметание пыли с потолков, окон, подоконников.	1 раз в год	
3.7	Мытье тамбуров (квартирных площадок), в случае предоставления доступа; мытье перехода на подземную парковку	1 раз в неделю	
3.8	Мытье лифтовых кабин	5 раз в неделю	
3.9	Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта	2 раза в неделю	
IV	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ		
4.1	Работы по содержанию придомовой территории, в том числе:		
4.2	Подметание территории в теплый период года	5 раз в неделю	2,59

4.3	Уборка газонов от мусора в теплый и холодный период	5 раз в неделю	
4.4	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю	
4.5	Уборка урн	5 раз в неделю	
4.6	Сдвигка и подметание снега	По мере необходимости	
4.7	Выкашивание газонов	По мере необходимости	
4.8	Ликвидация наледи (посыпка песко-соляной смесью)	По мере необходимости	
4.9	Содержание контейнерной площадки	По мере необходимости	
4.10	Механизированная уборка снега	6 раз в год	0,42
V	УСЛУГИ (РАБОТЫ) ПО СОДЕРЖАНИЮ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
5.1	Работы, выполняемые для всех видов фундаментов	2 раза в год. При выявлении видимых нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	
	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.		
	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.		
	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода (отмостка). Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода (отмостка)		
5.2	Работы, выполняемые для зданий с подвалами	2 раза в год	
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений. Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приемков.		
5.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	2 раза в год, в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	3,34
	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличие деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.		
	Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.		
5.4	Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	2 раза в год, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.		
	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями из сборных и монолитных, и железобетонных плит.		
5.5	Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	осмотр - 2 раза в год, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам-незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.		
	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.		
	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.		
	Проверка состояния водоотводящих устройств.		
	Очистка водоотводящих устройств кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.		

	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.		
5.6	Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений. Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам. Окраска металлических конструкций лестниц.	осмотр - 2 раза в год, при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
5.7	Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков. Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах, имеющих балконы, лоджии и козырьки. Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, подвалы. Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.	осмотр - 2 раза в год, при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
5.8	Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов. Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома. Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	осмотр - 1 раз в месяц. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ	
5.9	Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений. Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	осмотр - 1 раз в месяц. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ	
5.10	Прочие работы, выполняемые на местах общего пользования	По согласованию с советом МКД	
5.11	Материалы для проведения работ		
5.12	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов Техническое обслуживание и сезонное управление оборудование систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки. Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправности шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений. Контроль и обеспечение исправности систем автоматического дымоудаления, контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	осмотр - 1 раз в 3 месяца. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	0,20
5.13	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Дератизация - 4 раза в год Дезинсекция 2 раза в год	0,07

5.14	Обслуживание системы пожаротушения	ежемесячно	0,79
VI	УСЛУГИ (РАБОТЫ) ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ		
6.1	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения		
	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).	осмотр - 1 раз в месяц. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Осуществление постоянного контроля воды (давление, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии. Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры.	ежедневно, в рабочие дни, незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, герметичности оборудования	
	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров). Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и приборов в многоквартирном доме.	осмотр - 1 раз в месяц. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае из разгерметизации.		
Мелкий ремонт.			
6.2	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения		7,45
	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).	осмотр - 1 раз в месяц. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Осуществление постоянного контроля воды (давление, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии. Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры.	ежедневно, в рабочие дни, незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	
	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров). Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и приборов в многоквартирном доме.	осмотр - 1 раз в месяц. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае из разгерметизации.		
Мелкий ремонт.			
6.3	Техническое обслуживание внутридомовых сетей водоотведения и канализации	осмотр - 1 раз в месяц. При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.		
	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка; прочистка дворовой канализационной сети.		
	Прочистка участка водопровода		
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае из разгерметизации. Мелкий ремонт.		
6.4	Техническое обслуживание внутридомовых сетей теплоснабжения	осмотр - 2 раза в год, в отопительный период - 2 раза в месяц, испытания и промывка- 1 раз в год при подготовке к отопительному периоду). При выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).		
	Осуществление постоянного контроля воды (давление, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии. Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры. Мелкий ремонт.		

6.5	Техническое обслуживание внутридомовых сетей электроснабжения		1,04
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	2 раза в год	
	Проверка устройств защитного отключения.	1 раз в месяц	
	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.	1 раз в месяц, при выявлении нарушений и повреждений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
	Мелкий ремонт.	по мере необходимости	
	Замена неисправных ламп освещения мест общего пользования		
VII	ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ НА ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЯХ В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ		
7.1	Аварийное обслуживание. Локализация аварий на внутридомовых инженерных сетях (отключение неисправных участков сетей), выявление причин аварии, оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, восстановление герметичности трубопроводных систем при аварии, оперативное принятие мер по восстановлению требуемых параметров электроснабжения.	круглосуточно	1,45
VIII	ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ		
8.1	Организация системы диспетчерского обслуживания и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	круглосуточно	2,06
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Обеспечение проведения аварийного диспетчерского обслуживания лифта (лифтов).		
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год	0,12
	Страхование лифтов.	1 раз в год	0,09
Итого			26,86

Директор ООО «Дом наших друзей»



С.А. Горбунов

Собственник кв./оф. _____

_____ /