

ДОГОВОР № 1Р
управления многоквартирным домом

г. Смоленск

« ____ » _____ 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестжилстрой», в лице директора Савочкина Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», владеющий имуществом квартирой № _____ расположенной по адресу: г. Смоленск ул. Рыленкова д.1 общей площадью _____ кв.м, далее - «Помещение», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее - «Договор», о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и во исполнение решения общего собрания собственников помещений в МКД от « ____ » _____ 2021 г.

При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ («ЖК РФ»), Гражданским кодексом РФ («ГК РФ»), Кодексом РФ об административных правонарушениях («КоАП РФ»), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 (Правила) и иными нормативными и правовыми актами РФ, Смоленской области, г. Смоленска.

1.2. Предметом Договора является выполнение Управляющей организацией работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности. Периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества МКД, оказываемых Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора, на дату подписания Договора содержится в Приложении № 2.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в соответствии со ст.36 ЖК РФ. (Приложение №1) и утвержден общим собранием Собственников данного дома.

1.4. Доля в праве общей собственности на Общее имущество в МКД Собственника Помещения (далее – «Доля») пропорциональна размеру площади Помещения (статья 37 ЖК РФ).

1.5. Управляющая организация по заявкам Собственника и за его счет может оказывать последнему иные услуги или выполнять иные работы, не вошедшие в указанный выше перечень, исходя из возможностей Управляющей организации. Перечень таких работ и услуг находится в Управляющей компании.

1.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, предусмотренный Договором, может быть изменен с одновременным изменением цены Договора на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления или на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1.7. Управляющая организация обеспечивает Собственника коммунальными услугами в целях содержания общего имущества (ОДН), в порядке, предусмотренном пунктом 13 Правил.

1.8. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в том числе, но не исключительно, передачу представителю для взыскания платежей по Договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.9. Для исполнения Договора Собственник предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес постоянного местонахождения, сведения о наличии льгот, сведения о правах на Помещение, сведения о проживающих в Помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации Договора, в том числе для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору в срок не позднее дня, следующего за днем внесения изменений в реестр лицензий Смоленской области органом государственного жилищного надзора.

В течение установленного Договором срока оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД в соответствии с правилами и нормами, действующими в период действия Договора, а также в соответствии с условиями Договора.

2.1.2. Осуществлять собственными и/или привлеченными силами выполнение работ или оказание услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД указанные в Приложении № 1 к данному Договору.

2.1.3. Предоставлять Собственнику и проживающим с ним на законных основаниях лицам коммунальные услуги в соответствии с пунктом 1.7. Договора.

2.1.4. Своевременно ставить Собственника в известность об изменении цен на предоставляемые Управляющей организацией услуги или выполняемые работы.

2.1.5. Ежегодно составлять отчет о финансово-хозяйственной деятельности за прошедший год .

2.1.6. В случае расторжения Договора передать техническую документацию на МКД, иную документацию, связанную с управлением МКД, Представителю собственников по акту приемки - передачи.

2.1.7. Уведомлять Собственника путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в МКД в срок не позднее, чем за 3 дня до начала проведения мероприятий (кроме случаев аварийного прекращения подачи

ресурсов или предоставления услуг) о проведении ремонтных работ и других плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями Договора.

Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 3 рабочих дней до начала перерыва.

2.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации (путем их указания в платежных документах или на сайте Управляющей организации или размещения объявлений на информационных стендах в МКД).

2.1.9. Участвовать в обследовании МКД на предмет хищения электрической энергии вместе с представителями Собственников с составлением соответствующих актов и принятием соответствующих мер.

2.1.10. Своевременно рассматривать заявления и жалобы Собственника, касающиеся исполнения Управляющей организацией Договора.

2.1.11. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД, реестр собственников помещений в МКД; оказывать консультативную помощь по проверке предоставленных документов и передаче их в отделы УФМС России по Смоленской области в г. Смоленске по регистрации и снятию с регистрационного учета граждан, проживающих в МКД, осуществлять выдачу документов, содержащих информацию о лицах, зарегистрированных в Помещении.

2.1.12. Хранить проектную, техническую и иную документацию в отношении МКД, а также всю документацию, касающуюся организации и проведения общих собраний собственников помещений в МКД.

2.1.13. Выполнять работы в пределах финансирования собственниками указанного в Договоре перечня работ.

2.1.14. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации (пункт 10.1 статьи 161 ЖК РФ).

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо -, тепло -, электро - и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией соответствующего предписания уполномоченного государственного органа - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

В соответствии с пунктом 117 Правил Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

а) неполной оплаты Собственником платежей по Договору - через 30 (Тридцать) дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (под неполной оплатой Собственником понимается наличие задолженности по оплате хотя бы одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за эту услугу);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника

2.2.2. Выполнять работы оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а так же иные обязанности по Договору самостоятельно либо путем привлечения к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц.

2.2.3. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей по Договору самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

2.2.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД. Общее собрание собственников помещений в МКД, касающееся предмета Договора, проведенное без участия Управляющей организации, не имеет обязательной силы.

2.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и/или перепланировке Собственником Помещения Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.6. В случае возникновения задолженности по оплате по Договору Управляющая организация вправе принять меры по взысканию задолженности, пени и издержек в судебном порядке согласно ст. 155 ЖК РФ.

2.2.7. По согласованию с Собственником произвести осмотры технического состояния инженерного оборудования в нежилых и жилых Помещениях, предварительно согласовав с Собственником дату и время осмотра.

2.2.8. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД сдавать в аренду Общее имущество. Доходы от сдачи в аренду Общего имущества направлять на текущий ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД (подпункт 3 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ).

2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения Сторон по Договору.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Использовать Помещение в соответствии с его назначением, поддерживать находящееся в Помещении оборудование в надлежащем состоянии, за свой счет производить содержание и ремонт Помещения и оборудования, не относящегося к Общему имуществу. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, правила пользования электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, лестничных клеток, подвалов, запасных выходов, пожарных лестниц. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания Общего имущества, чистоту в подъездах, кабинках лифта и на придомовой территории.

2.3.2. Производить плату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3.3. Представлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в Помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений (подпункт з) пункта 34 Правил).

2.3.4. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону **+7 (4812) 33-05-30**, о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также иных неисправностях.

2.3.5. В случае временного отсутствия Собственник даёт согласие на предоставление Управляющей организации контактных данных лиц, имеющих доступ в Помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2.3.6. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо- и водоснабжения, канализации, для проведения ими профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования.

2.3.7. Письменно уведомлять Управляющую организацию об инициировании проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в МКД и о вопросах, включенных в повестку дня, не менее чем за 10 рабочих дней до их проведения.

2.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения Сторон по Договору.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения ее обязанностей по Договору в пределах полномочий, предоставленных Собственнику Договором и действующим законодательством РФ.

2.4.2. Производить переустройство (то есть установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) и перепланировку (изменение конфигурации Помещения) только в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ.

2.4.3. При причинении его имуществу или имуществу пользователей Помещения ущерба вследствие аварий на инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления соответствующих актов.

2.4.5. В случае нарушения Управляющей организацией своих обязательств по Договору направлять в ее адрес письменные претензии.

2.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3. Цена Договора и порядок расчётов.

3.1. Платежи по Договору включают в себя:

- плату за содержание и ремонт Помещения, в том числе, плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Приложением № 2 к Договору;
- ОДН, соответствующие размеру Доли;

Собственник вносит плату по Договору на расчетный счет Управляющей организации не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем (ст. 155 ЖК РФ).

Плата вносится на основании платежных документов Управляющей организации, представляемых Собственнику не позднее **первого** числа месяца, следующего за расчетным.

3.2. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ 2021) на срок не менее чем один год в размере _____ руб. за один кв. м общей площади помещения.

Если Собственниками помещений в МКД на ежегодном общем собрании не принято решение об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества в МКД, то подлежит применению тарифа, принятого органом местного самоуправления, с учетом степени благоустройства данного дома (Ежегодная сессия Смоленского городского совета).

Информация об изменении размера платы за жилые помещения и коммунальные услуги доводится до собственников не позднее, чем за тридцать дней до даты представления Управляющей организацией платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилые помещения и коммунальные услуги в измененном размере.

3.3. В случае возникновения необходимости проведения работ (оказания услуг), не установленных Договором, собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объем таких работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг) на основании сметы, предоставленной Управляющей организацией, и оплачивают их дополнительно.

3.4. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору, иных платежей, установленных решениями общих собраний собственников помещений в МКД (ст. 155 ЖК РФ).

3.5. В случае недостаточности средств на одной из статей расходов и необходимости выполнения соответствующего вида работ Управляющая организация вправе использовать для выполнения таких работ средства другой статьи расходов по письменному согласованию Совета дома.

3.6. Изменение формы собственности на Помещение, оснований пользования Помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного

потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы по Договору (пункт 3 статьи 157 ЖК РФ).

4. Общее собрание собственников помещений в МКД.

4.1. Общие собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме созываются, иницируются и проводятся в соответствии с действующими положениями ЖК РФ и ГК РФ.

4.2. Проведение ежегодных общих собраний является обязанностью собственников помещений многоквартирного дома, на которых заслушиваются отчёты управляющей организации по исполнению условий Договора управления и совета дома по работе за предыдущий период (ст. 45 ЖК РФ)

4.3. Финансирование расходов на организацию, проведение, оформление и хранение документации общих собраний возлагается на инициаторов собрания в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Общие собрания проводятся в форме, установленной законодательством РФ (ст. 47 ЖК РФ).

4.5. Хранение материалов по вопросам, вынесенным на решение общего собрания, протоколов и решений собственников (бюллетеней) по результатам общих собраний производится в порядке и месте установленным общим собранием собственников (ОСС).

5. Порядок осуществления контроля и оформления факта нарушения.

5.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

5.2. Факт нарушения условий настоящего Договора оформляется актом. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно). Акт составляется в произвольной форме.

6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

6.2. Собственник несет ответственность за подключение дополнительных и (или) угрожающих пожарной безопасности МКД и/или Общего имущества электроприборов, электросварочного оборудования, светильников и т.д. к внутридомовым сетям.

6.3. Дееспособные члены семьи Собственника, проживающие в Помещении, несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим использования Помещением.

6.4. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб по своим обязательствам, если они возникли в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использование Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;

- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;

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

6.5. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники не профинансировали его содержание.

6.7. Оплата Стороной пени и иных штрафных санкций по Договору не освобождает ее от исполнения своих обязательств.

7. Срок действия и порядок расторжения Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента внесения изменений в реестр лицензий Смоленской области органом государственного жилищного надзора и действует по «___» _____ 20__ г.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, при этом цена Договора (раздел 3) может меняться.

7.3. Изменение и/или расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями Договора.

8. Прочие положения.

8.1. Любые уведомления по Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим подтвердить их отправку, за исключением случаев, непосредственно предусмотренных Договором.

Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в Договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, должны направляться заказным почтовым отправлением или путем доставки по фактическому адресу Управляющей организации с проставлением отметки о получении.

8.2. Все приложения, упомянутые в Договоре, являются его неотъемлемой частью, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.

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

9. Реквизиты и подписи Сторон.

«Собственник»

паспорт _____ № _____

выдан _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Фактически проживает по адресу: _____

Телефон _____

ФИО

(подпись)

«Управляющая организация»

ООО «Инвестжилстрой»

Адрес: 214020, г. Смоленск, ул. Ломоносова,
10 «В», офис 7

E-mail: yk.igs.sm@yandex.ru

Тел.: 63-07-95

ИНН/КПП 6730031644 / 673101001

ОГРН 1026701460554

р/с 40702810459340104560

к/с 30101810000000000632

Смоленское отделение № 8609 ПАО Сбербанк

г. Смоленск БИК 046614632

Директор

_____ **А.Н. Савочкин**

Состав Общего имущества МКД

1. Помещения в многоквартирном доме, предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

2. Крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

5. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения (при наличии централизованной поставки услуги), газоснабжения, отопления (при наличии централизованной поставки услуги) состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. 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, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, 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 или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

«Собственник»

«Управляющая организация»

Директор

А.Н. Савочкин

Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД

1. Содержание Общего имущества.

1.1. Управление МКД.

| № п/п | Наименование работ и услуг | Состав работ и услуг |
|-------|----------------------------------|--|
| 1. | Управление многоквартирным домом | <p>Формирование и обеспечение заказа на работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в МКД, на поставку коммунальных услуг в целях содержания общего имущества.</p> <p>Создание и ведение базы данных по объектам жилищного фонда, инженерному оборудованию, капитальности и другим параметрам жилых зданий. Осуществление контроля за техническим состоянием и использованием жилищного фонда, предоставлением жилищно-коммунальных услуг.</p> <p>Осуществление контроля за качеством и объемом выполненных работ и предоставленных жилищно-коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.</p> <p>Осуществление договорно-правовой деятельности. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД и на поставку коммунальных услуг.</p> <p>Организация работы по приему, расчету и учету платежей за жилищно-коммунальные услуги.</p> |

1.2. Уборка лестничных клеток.

| № п/п | Профессия | Вид работы | Периодичность работ в зависимости от наличия видов оборудования на лестничных клетках (лифт и мусоропровод) |
|-------|---------------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Уборщик лестничных клеток | Влажное подметание лестничных площадок и маршей | ежедневно, кроме воскресенья |
| 2. | Уборщик лестничных клеток | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц |
| 3. | Уборщик лестничных клеток | Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, мытье окон | 1 раз в год |
| 4. | Уборщик лестничных клеток | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |
| 5. | Уборщик лестничных клеток | Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю |

1.3. Дератизация и дезинфекция технических подполий и мусороприемных камер.

Дератизация и дезинфекция разовая (по мере необходимости) в пределах средств, предусмотренных в плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

1.4. Содержание придомовой территории.

Работы, выполняемые при уборке территории, различаются в зависимости от сезона: зимняя уборка придомовой территории и летняя уборка.

| № п/п | Профессия | Вид уборочных работ | Периодичность |
|----------------------|--------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Зимняя уборка | | | |
| 1. | Уборщик территории | Подметание и сдвигание свежевывающего снега | 1 раз в сутки |
| 2. | Уборщик территории | Посыпка территории песком | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 3. | Уборщик территории | Очистка территории от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| 4. | Уборщик территории | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 5. | Уборщик территории | Сдвигание свежевывающего снега в дни сильных снегопадов | через 3 часа во время снегопада |

| | | | |
|---------------|--------------------|---|-----------------------|
| 6. | Уборщик территории | Уборка контейнерных площадок или мусорокамер | 1 раз в сутки |
| Летняя уборка | | | |
| 7. | Уборщик территории | Подметание территории | 1 раз в сутки |
| 8. | Уборщик территории | Уборка газонов | 1 раз в неделю |
| 9. | Уборщик территории | Выкашивание газонов | 2 раза в сезон |
| 10. | Уборщик территории | Уборка контейнерных площадок или мусорокамер | 1 раз в сутки |
| 11. | Уборщик территории | Полив газонов в летний период в жаркую погоду | по мере необходимости |

1.5. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета.

2. Техническое обслуживание (в пределах средств, предусмотренных в плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД).

2.1. Заявочный ремонт в местах общего пользования.

| № п/п | Профессия | Вид работ | Срок исполнения |
|-------|--------------------------------|--|-----------------------------|
| 1. | Слесарь-сантехник | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | немедленно |
| 2. | Слесарь-сантехник | Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов в местах общего пользования с проверкой исправности канализационных вытяжек | немедленно |
| 3. | Слесарь-сантехник, газосварщик | Устранение неисправностей в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование | в течение смены |
| 4. | Слесарь-сантехник | Наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания. | по мере необходимости |
| 5. | Электромонтер | Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки, замена лампочек. | в течение 3 суток |
| 6. | Электромонтер | Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | в течение смены |
| 7. | Кровельщик | Мелкий ремонт кровель | по заявке |
| 8. | Кровельщик | Протечки в отдельных местах кровли | по заявке в течение 1 суток |
| 9. | Штукатур-маляр | Устранение причин протечки (промерзания) стыков, панелей, блоков | по заявке |
| 10. | Каменщик-печник | Устранение неплотностей в дымоходах и газоходах | 1 сутки |
| 11. | Столяр-плотник | Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен в местах общего пользования | по заявке |

2.2. Подготовка жилищного фонда к зиме в пределах средств, предусмотренных в плате за содержание и ремонт жилого помещения, включает следующие виды работ:

1. Замену разбитых стекол в местах общего пользования.
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Проверку исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Проверку состояния продухов в цоколях зданий.
5. Малый ремонт и укрепление входных дверей (большой ремонт - по описям работ на текущий год).
6. Укрепление водосточных труб, колен и воронок, ливневой канализации (в объеме, предусмотренном ППР по описям работ).
7. Проверку, прочистку и утепление вентиляционных каналов и дымоходов.
8. Удаление с крыш снега и наледей (при угрозе жизни и ущерба жилью).

2.3. Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий.

Осмотры общего имущества производятся ответственными лицами в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ.

Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Внеплановые (частичные) осмотры проводятся после явлений стихийного характера; после аварий на внешних коммуникациях; при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования.

2.4. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Локализация аварийных ситуаций, включая квартиры (без дополнительной оплаты населением). К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые, нежилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подьезде.
6. Прочистка внутренних водостоков.

2.5. Обслуживание лифтов.

| № п/п | Наименование работ и услуг | Состав работ и услуг |
|-------|--------------------------------------|--|
| 1. | Обслуживание и текущий ремонт лифтов | Планово-предупредительные ремонты включают в себя: а) техническое обслуживание: - периодические осмотры и текущие ремонты (ТР) с заменой деталей узлов, не входящих в капитальный ремонт (ежедневные ТР-1, проводимые лифтерами и электромеханиками; ежемесячные ТР-2, проводимые электромеханиками; полугодовые ТР-3, проводимые электромеханиками); - аварийно-техническое обслуживание (круглосуточно); б) подготовку лифтов к периодическому техническому освидетельствованию (не реже 1 раза в 12 месяцев); в) проведение электроизмерительных работ. Техническое обслуживание системы диспетчерского контроля за работой лифтов (не реже 1 раза в месяц). Аварийно-техническое обслуживание системы диспетчерского контроля (круглосуточно). Прочие работы по обеспечению безопасной работы лифтов в соответствии с ПБ 10-558-03 (Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов). Страхование ответственности за причинение вреда при эксплуатации лифтов (по соглашению сторон). Осуществление производственного контроля при работе опасных производственных объектов (лифты). Уборка кабин лифтов (мытьё пола кабины лифта ежедневно; влажная протирка стен, дверей, плафонов кабины лифта 2 раза в месяц) |

2.6. Перечень и периодичность работ по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования(при наличии газового оборудования).

1. Осмотр фасадных газопроводов, проходящих по фасаду здания от отключающего устройства на фасаде (или изолирующее фланцевое, муфтовое соединение) до места их первоначального пересечения конструкции здания - осуществляется 1 раз в год, включает в себя:
 - визуальную проверку целостности газопроводов, состояния окраски и креплений;
 - выявление сплющиваний и недопустимых прогибов труб;
 - выявление перемещений газопроводов за пределы креплений;
 - проверку отсутствия деформаций грунта в месте выхода газопровода из земли;
 - проверку состояния защитного футляра, компенсатора;
2. Очистка и окраска газопроводов, ремонт креплений и опор – 1 раз год.

«Собственник»

«Управляющая организация»

Директор

_____ А.Н. Савочкин