

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г. Псков

«01» октября 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый мир», в лице директора Лебедева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Псков, ул. Майора Доставалова, дом 4, именуемые в дальнейшем «Собственники», и каждый собственник в отдельности именуемый «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. «Управляющая организация» обязуется в течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Псков, ул. Майора Доставалова, д.4, собственникам жилых и нежилых помещений, а также предоставлять коммунальные и иные услуги, связанные с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания в помещениях данного многоквартирного дома самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

1.2. Собственник(и), а также члены семьи собственника, наниматели, арендаторы и иные законные пользователи помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, Конституцией РФ, нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.4. Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, условия которого являются одинаковыми и обязательными к исполнению для всех собственников помещений, а также лиц, совместно с ними проживающих, пользующихся помещениями в доме на законных основаниях.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого осуществляется управление определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №491, техническим паспортом на многоквартирный дом и Приложением №1 (состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома) в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общей долевой собственностью всех собственников многоквартирного дома (обозначая зону эксплуатационной ответственности Управляющей организации) и частной собственностью каждого из Собственников является:

а) на системах холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения – отсекающая арматура: первое от стояка соединение с вентилем;

б) на системах канализации – плоскость раструба тройника либо крестовины на стояке (лежаке) канализации;

в) на системах отопления – отсекающая арматура после стояка (лежака) или перемычки;

г) по электрооборудованию – до аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) если двигаться от общих систем к частным, сам аппарат защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п., а также прибор учета электроэнергии) находится в частной собственности и не входит в состав общего имущества дома;

д) по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, и до наружной поверхности оконного заполнения, до входной двери в помещение.

**2. Права и обязанности Управляющей компании.**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Предоставлять услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий договора. Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен общим собранием Собственников по согласованию с Управляющей организацией путем внесения изменений в настоящий договор.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации:

- холодное водоснабжение;

- горячее водоснабжение;

- водоотведение;

- электроснабжение;

- отопление;

2.1.3. Организовать аварийно – диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.

2.1.4. Уведомлять об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома при получении информации от ресурсоснабжающих организаций.

2.1.5. Требовать от Собственников и пользователей помещений соблюдения Правил пользования и содержания жилых помещений, придомовой территории.

2.1.6. Принимать в письменном виде заявки об отключении и отключать общие и индивидуальные системы коммунального обеспечения для проведения, оформленного в соответствии с законодательством переустройства или переоборудования помещений Собственников по заявке, поданной не позднее, чем за три дня до проведения таких работ.

При этом продолжительность отключения общих систем коммунального обеспечения не может превышать предельно допустимые параметры установленные Приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.7. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях «Собственника» и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в Российской Федерации».

2.1.8. Ежегодно представлять отчет об исполнении предмета настоящего договора уполномоченному представителю собственников помещений или председателю Совета дома за предыдущий год, а также размещать его на официальном сайте организации.

2.1.9. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по соглашению с Собственниками. Оплата, предусмотренная настоящим пунктом, поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.1.10. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора, но не позже даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

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

2.2.2. Заключать договора с третьими лицами по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ, предусмотренных настоящим договором в пределах размера платы, предусмотренного настоящим договором.

2.2.3. Требовать в установленном порядке от Собственника помещений или пользователя помещений возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением настоящего договора или неисполнением обязанностей по настоящему Договору.

2.2.4. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником раздела 3.1. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника, стоимость которых собственник обязан оплатить в течение 10-ти дней с момента предъявления требования Управляющей организацией.

2.2.5. Информировать надзорные и контролирурующие органы о незаконном переустройстве и (или) перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

2.2.6. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.7. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением акта.

2.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством взыскивать с Собственника задолженность по оплате услуг в рамках договора и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.9. На компенсацию со стороны собственников затрат, связанных с проведением ремонтно-восстановительных работ по восстановлению имущества Дома, физически поврежденного неустановленными лицами, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, а также в случаях предусмотренных п. 5.12.

2.2.10. Требовать от виновных лиц возмещения ущерба, причиненного общему имуществу дома.

2.2.11. Разрабатывать и доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.2.12. При просрочке оплаты Собственником в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору более 3-х месяцев, управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

2.2.13. Отклонять претензии к качеству и объему предоставленных коммунальных услуг, выявленные Собственниками без участия представителей Управляющей организации.

2.2.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.15. Собственники наделяют Управляющую организацию правом передавать в возмездное пользование общее имущество многоквартирного дома, передача которых не нарушает права собственников, а именно подвальных помещений, стен дома, площади крыши (например, для размещения рекламных конструкций) и другие помещения, по согласованию с Председателем Совета дома.

2.2.16. Вести и использовать в целях управления домом информационные базы данных (персональную информацию) на собственников дома, в которые включается персональная информация о Ф.И.О. собственника, «иных лиц проживающих на законных основаниях в доме», номере телефона для оперативной связи с собственником, номере и дате выдачи свидетельства о праве собственности. База данных является конфиденциальной и разглашается иным лицам только с письменного согласия собственника или по основаниям, предусмотренным законом.

2.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

## **3. Права и обязанности Собственников.**

### **3.1 Собственники обязаны:**

3.1.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете-квитанции.

3.1.3. При проведении Собственником, арендатором помещения работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.1.4. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше указанной в проектной документации на жилой многоквартирный дом. Предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов не должна превышать: 7 кВт – для многоквартирного дома с электрическими плитами, 3 кВт – для многоквартирного дома с газовыми плитами, в противном случае Управляющая организация не несет ответственности за состояние электропроводки многоквартирного дома.

3.1.5. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребления коммунальных ресурсов, приходящих на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

3.1.6. При выходе из строя приборов учета сообщать об этом Управляющей организации и принимать меры по восстановлению приборного учета потребляемых собственником коммунальных ресурсов.

3.1.7. Участвовать в общих собраниях Собственников дома, определить уполномоченного представителя собственников помещений (председателя Совета многоквартирного дома).

3.1.8. Выполнять решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе подписывать изменения к настоящему договору.

3.1.9. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Бережно относиться к объектам благоустройства, содержать внутренние инженерные сети и оборудование в исправном состоянии.

3.1.10. Обеспечивать свободный доступ в помещения многоквартирного дома, в том числе принадлежащие отдельным собственникам, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных ремонтных и эксплуатационных, в том числе аварийных работ, для выполнения необходимых профилактических работ, своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, для осмотра приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

Обеспечивать доступ к общим системам отопления, водоснабжения, водоотведения и вентиляционным каналам.

3.1.11. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.1.12. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома и придомовой территории.

3.1.13. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудования балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного газового и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном порядке.

За самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения собственник несет ответственность, согласно действующего законодательства.

3.1.14. Собственник обязан до начала работ передать техническую документацию Управляющей организации при осуществлении перепланировки помещений и (или) переоборудовании инженерных сетей или систем, изменений в конструкции здания, в установленном нормативными актами порядке.

3.1.15. Не допускать закрытие технологических ниш, закрытие участков инженерных линий и оборудования, которое ведет к затруднению проведения ремонтных работ на инженерных сетях дома и своевременного обнаружения неисправностей. При невыполнении этого пункта, в случае аварийной ситуации вся ответственность и материальные затраты возлагаются на Собственников.

3.1.16. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, лестничных клеток и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не курить в местах общего пользования.

3.1.17. Подавать заявки в письменном виде об отключении общих и индивидуальных систем коммунального обеспечения для проведения оформленного в соответствии с законом и иными нормативными правовыми актами переустройства или переоборудования помещений не позднее, чем за три дня до проведения таких работ.

3.1.18. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, мусора и мебели.

3.1.19. Не использовать мусоропровод для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких пищевых и зловонных бытовых отходов, легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ. Не допускать выброса мусора из окон и балконов.

3.1.20. Не производить складирования строительного мусора в местах общего пользования, на площадках для сбора крупногабаритного мусора и на придомовой территории.

3.1.21. Соблюдать правила содержания животных, санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных, убирать за своими животными в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.1.22. Не сбрасывать в канализационную систему посторонние предметы: тряпки, пищевые отходы, пластиковую посуду, средства гигиены и т.п.

3.1.23. Не парковать автотранспорт на зеленой зоне, детских и спортивных площадках, у входов в подъезды, на пешеходных дорожках, на тротуарах и возле контейнерных площадок для складирования крупногабаритного мусора.

3.1.24. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 час. до 8.00 час., не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.1.25. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении в собственность, принадлежащего собственнику помещения.

3.1.26. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.27. Обеспечить исполнение данного договора "Иными лицами, проживающими на законных основаниях в доме", которым Собственник предоставил помещения в доме. Исполнение данного договора обеспечивается путем включения в договор о

предоставлении помещения с нанимателями или арендаторами – обязанности исполнить данный договор тем лицом, которое приобрело на законных основаниях право пользования помещением Собственника в доме.

3.1.28. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилого или нежилого помещения.

3.1.29. Возмещать ущерб, нанесенный неустановленными лицами общему имуществу дома в солидарном порядке равными долями со всех собственников дома путем включения в квитанцию суммы разового платежа (например, за сожженный контейнер для мусора, разбитые окна на лестничных площадках, разрисованные стены, испорченный лифт и другие случаи явного вандализма).

3.1.30. В течение 3-х (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.1.31. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющую организацию о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.

3.1.32. В случае отказа (не подписания) настоящего договора, Собственники обязаны исполнять условия данного договора и нести все права и обязанности, предусмотренные настоящим договором.

3.1.33. В случае повреждения имущества подать заявку в Управляющую организацию для составления акта. Стороны настоящего договора договариваются, что акт является единственным доказательством события повреждения имущества собственника в случае возникновения спора, кроме случаев, когда по письменной заявке собственника акт не составлен.

## 3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. На получение услуг и выполнения работ по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, в соответствии с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

3.2.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания.

3.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения и дополнения настоящего Договора или его расторжения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.2.5. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего договора лично, через уполномоченного представителя или председателя Совета дома.

3.2.6. При нарушении Управляющей организацией установленных нормативных актов, при нецелевом использовании средств, либо при существенном нарушении условий договора - Собственники имеют право потребовать устранения допущенных нарушений с указанием срока его исполнения, а при невыполнении данного требования – провести внеочередное общее собрание Собственников помещений и отказаться от исполнения настоящего Договора.

При финансовой несостоятельности Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания, собственники помещений могут расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.2.7. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, требовать в установленном порядке снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением при наличии вины Управляющей организации при условии составления акта о недопоставке или оказании услуг ненадлежащего качества.

3.2.8. На уважение личной и семейной жизни Собственников со стороны персонала Управляющей компании.

3.2.9. Другие права, предусмотренные действующим законодательством.

## 4. Платежи и порядок расчетов по Договору.

4.1. Плательщиком по настоящему договору являются все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору.

4.3. Плата за помещение по договору включает в себя: плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды. Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции).

4.4. Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249,289 ГК РФ и 37.39 ЖК РФ.

Цена по договору определяется как сумма платы за согласованные в настоящем договоре и приложениях к нему услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

4.5. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации устанавливается на общем собрании собственников помещений и определяется с учетом предложений управляющей организации приложением №4 к настоящему договору (Стоимость и размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома), а при отсутствии решения Собственников в размере, установленном органами местного самоуправления.

4.6. Оплата собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений оказанных услуг по настоящему договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме может устанавливаться и изменяться законным решением общего собрания Собственников. Решение собственников принимается с учетом предложений Управляющей организации о размере содержания общего имущества в многоквартирном доме, при этом затраты по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяются Управляющей организацией самостоятельно в пределах установленного размера.

4.8. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении или изменении размера платы

за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества на следующий год до даты принятия Собственниками такого решения Управляющая организация вправе самостоятельно произвести индексацию стоимости услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на официальный процент инфляции, утверждаемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат).

4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам (ценам), утвержденным органом регулирования тарифов в порядке, установленном действующим законодательством. Изменение тарифов в течение срока действия настоящего договора обязательно для сторон с момента введения их в действие соответствующим органом, без оформления дополнительного соглашения. Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) с момента изменения тарифа с последующим уведомлением Собственника в платежном документе.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.11. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

4.12. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4.13. Собственники, наниматели и арендаторы жилых помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени учитываются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.14. При неоплате за истекший период "Иными лицами, проживающими на законных основаниях в доме" – Собственник помещения, предоставивший его в пользование "Иным лицам" обязуется оплатить за это лицо (нескольких лиц) все платежи по договору, а также оплатить Управляющей организации убытки и пени, связанные с неисполнением договора со стороны таких лиц.

## 5. Ответственность сторон договора.

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.

5.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника(ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

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

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

5.7. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

5.8. В случае если Собственники нежилых помещений в течение 2-х раз подряд не перечисляют оплату по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

5.9. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

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

5.11. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате стихийных бедствий и (или) событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.12. Если вред причинен общему имуществу Собственником, Собственник за свой счет устраняет причиненный вред. В случае не устранения вреда и нарушения тем самым прав других Собственников не устранением данного вреда, вред устраняется Управляющей организацией за счет причинителя вреда. Причинитель вреда обязан возместить затраты Управляющей организации в 10-дневный срок с момента предъявления ему требований.

## 6. Взаимодействие сторон договора.

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя Собственников (председателя Совета дома), определенного решением общего собрания Собственников, а также лично по вопросам подачи заявок на обслуживание и ремонт, устранение аварий, претензий по расчетам или оказания услуг по регистрации по месту жительства.

6.2. Телефоны Управляющей организации, по которым с ней осуществляется связь:

Рабочий – 58-60-56

Аварийно-диспетчерская служба – 60-80-60 (круглосуточно).

При изменении телефонов Управляющая организация обязана уведомить о них собственников дома незамедлительно путем вывешивания объявлений на подъездах дома в доступном месте.

Телефоны аварийных служб города доводятся до собственников путем вывешивания объявлений на подъездах дома в доступном месте. Собственники имеют право довести телефоны, по которым с ним осуществляется связь с управляющей компанией с целью оперативной связи с ними.

6.3. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений и имущества, собственник и Управляющая организация предпринимают возможные меры по страхованию жилых помещений и имущества в соответствии с законодательством.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» ОКТАБРЯ 2014 года.

7.2. Срок действия договора - пять лет.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

- в судебном порядке.

7.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, предупредив о расторжении Управляющую организацию за три месяца.

7.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и. Управляющей организацией было направлено предложение собственникам помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.7. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

7.8. В случае расторжения настоящего договора – Управляющая компания, Собственники, и «Иные законные пользователи помещений в доме» обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.9. 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, какие были предусмотрены настоящим договором с учетом дополнений к нему. Пролонгация договора может происходить неограниченное количество раз.

## 8. Заключительные положения.

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

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору после его подписания Собственниками осуществляются путем заключения дополнительных соглашений на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, подписываемых уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью.

8.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

Собственники подтверждают свое согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, дату рождения, сведения о составе семьи, адрес места жительства, контактный(е) телефон(ы), паспортные данные, данные лицевого счета, данные, необходимые для регистрационного учета и на передачу их третьим лицам с целью выполнения условий договора управления многоквартирным домом. К третьим лицам относятся ресурсоснабжающие организации, организации, оказывающие услуги по выпуску платежных документов, суд, судебные приставы, органы соцзащиты населения.

8.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

– Приложение № 1 - Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома;

– Приложение № 2 - Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

– Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

– Приложение № 4 - Стоимость и размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который хранится в Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную собственной печатью копию договора обратившемуся Собственнику.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон.

##### Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Новый мир»  
Почт.: 180016, г. Псков, ул. Юбилейная, д.45  
Юрид.:180016, г. Псков, ул. Юбилейная, д. 43  
ИНН 6027106189, КПП 602701001  
Р/с 40702810151000105223 Псковское ОСБ № 8630 г. Псков  
К/с 30101810300000000602  
БИК 045805602

Директор ООО «Управляющая компания  
«Новый мир»



Лебедев И. В.

Собственники:

**Состав, характеристика и состояние общего имущества  
многоквартирного дома**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: г.Псков, ул. Майора Доставалова, д.4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: \_\_\_\_\_
3. Серия, тип постройки: \_\_\_\_\_
4. Год постройки: 2005
5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
7. Количество этажей: 5
8. Наличие подвала: есть
9. Наличие чердака: есть
10. Наличие мансарды: нет
11. Количество квартир: 40
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 0
13. Строительный объем: 10019,0 куб. м.
14. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 2802,8 кв. м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 2485,5 кв. м.
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м.
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м.
15. Количество лестниц: 2 шт.
16. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 314,4 кв. м.
17. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 1120,8 кв. м.
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_
19. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_



## II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	железобетонные блоки	удовлетворительно
2. Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные	удовлетворительно
3. Перегородки	железобетонные	удовлетворительно
4. Перекрытия междуэтажные	железобетонные	удовлетворительно
5. Крыша	металлочерепица	удовлетворительно
6. Полы	ц/п стяжка	удовлетворительно
7. Проемы:		
окна	деревянные 2-х створчатые с 3-м остеклением	удовлетворительно
двери	простые деревянные, металлические	удовлетворительно
8. Отделка		
внутренняя	шпатлевка, окраска стен и потолков	удовлетворительно
наружная	окраска	удовлетворительно
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	+	проектом предусмотрено их использование
электроплиты	-	отсутствуют
телефонные сети	+	Удовлетворительно
сети радиовещания	-	отсутствуют
сигнализация	-	отсутствуют
мусоропровод	+(2шт.)	требуется мелкий ремонт загруз. кл.
лифт	-	отсутствуют
вентиляция	+	Удовлетворительно
газовые плиты	+	проектом предусмотрено их использование
газовые котлы	-	отсутствуют

10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
ИТП (индивидуальный тепловой пункт)		приборы и оборудование индивидуального теплового пункта в исправном состоянии.
электроснабжение		через присоединенную сеть
холодное водоснабжение		через присоединенную сеть
горячее водоснабжение		тепловая энергия через присоединенную сеть (здание оборудовано ИТП)
водоотведение		через присоединенную сеть
газоснабжение		через присоединенную сеть
отопление		тепловая энергия через присоединенную сеть (здание оборудовано ИТП)
11. Крыльца		Удовлетворительно
12. Придомовая территория		Размеры земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, не определен из-за отсутствия данных государственного кадастрового учета.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту**  
**общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>1.</b>	<b>Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома</b>	
<b>1.</b>	<b>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</b>	
1.1.	Общий осмотр фундамента. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год
<b>2.</b>	<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>	
2.1.	Общий осмотр подвального помещения (Проверка состояния помещений подвалов)	2 раза в год
2.2.	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений.	1 раз в год
2.3.	Уборка подвальных помещений с вывозом мусора.	1 раз в год
2.4.	Проверка состояния продухов и приемков (контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей)	1 раз в год
<b>3.</b>	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</b>	
3.1.	Общий осмотр цоколя, (выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств)	1 раз в год
3.2.	Осмотр кирпичных стен (выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, выпучивания отдельных участков стен)	1 раз в год
3.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление предложений мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	за дополнительную плату
<b>4.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b>	
4.1.	Общий осмотр перекрытий, (Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; 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 и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление зыбкости, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов покрытия: проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год

4.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка предложений мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	за дополнительную плату
<b>5.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</b>	
5.1.	Общий осмотр колонн и столбов, (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами)	1 раз в год
5.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка предложений мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	за дополнительную плату
<b>6.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b>	
6.1.	Общий осмотр балок (ригелей) перекрытий и покрытий. (Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания).	1 раз в год
6.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка предложений мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	за дополнительную плату
<b>7.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:</b>	
7.1.	Общий осмотр кровли (проверка кровли на отсутствие протечек)	1 раз в год
7.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
7.3.	Общий осмотр чердачного помещения (выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока).	1 раз в год
7.4.	Очистка водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раз в год
7.5.	Очистка кровли от мусора, грязи	1 раз в год
7.6.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
7.7.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка предложений мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	за дополнительную плату
<b>8.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</b>	
8.1.	Общий осмотр лестниц в МОП, (Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров 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)	1 раз в год
8.2.	При выявлении нарушений - составление предложений мероприятий по устранению причин	за дополнительную плату

<b>9.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:</b>	
9.1.	Общий осмотр фасада, (Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции)	1 раз в год
9.2.	Мелкий ремонт отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год
9.3.	Мелкий ремонт входных дверей:	
9.3.1.	замена доводчиков	по мере необходимости
9.3.2.	замена/ремонт ручек	по мере необходимости
<b>10.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома</b>	
10.1.	Общий осмотр внутренней отделки (Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений)	1 раз в год
<b>11.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>	
11.1.	Общий осмотр полов в МОП (Проверка состояния основания и поверхностного слоя)	1 раз в год
11.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка предложений мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	за дополнительную плату
<b>12.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>	
12.1.	Общий осмотр оконных и дверных заполнений помещений в МОП (проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме)	1 раз в год
12.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка предложений мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	за дополнительную плату
<b>II.</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
<b>13.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома</b>	
13.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в месяц
13.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	по мере необходимости
13.3.	Удаление мусора из мусороприемных камер	по графику
13.4.	Помывка мусороприемных камер	2 раза в год
<b>14.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирного дома</b>	
15.1.	Общий осмотр вентиляционной системы, с составлением акта	1 раз в год
15.2.	Прочистка вентиляционных каналов	при поступлении заявок
15.3.	Укрепление зонтов, дефлекторов на кровле	1 раз в год
<b>15.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ИТП в многоквартирном доме</b>	
15.1.	Ремонт или замена запорно-регулирующей арматуры, замена прокладок фланцевых соединений при необходимости, проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ в индивидуальном тепловом пункте	1 раз в год
15.2.	Ревизия, ремонт и химическая промывка пластинчатых теплообменников (для удаления накипно-коррозионных отложений)	1 раз в год

15.3.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	2 раза в месяц
15.4.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП	1 раз в год
15.5.	Разборка, осмотр и очистка фильтров грубой очистки (грязевиков)	1 раз в год
15.6.	Осмотр и промывка насосного оборудования	1 раз в год
15.7.	Снятие показаний приборов учета и параметров теплоносителя в тепловом узле (ИТП) с оформлением отчетов	1 раз в месяц и по мере необходимости
<b>16.</b>	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме</b>	
16.1.	Общие осмотры систем ГВС, ХВС, отопления и водоотведения в МОП в пределах границ ответственности, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и в подвалах)	2 раза в год
16.2.	Ревизия вводных задвижек (замена прокладок фланцевых соединений при необходимости)	1 раз в год
16.3.	Ревизия и замена/ремонт обратных клапанов	1 раз в год
16.4.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
16.5.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
16.6.	Мелкий ремонт изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	1 раз в год
16.7.	Ремонт приборов отопления в местах общего пользования	1 раз в год
16.8.	Разборка, очистка фильтров грубой очистки (грязевиков)	1 раз в год
16.9.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в год
16.10.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	1 раз в год
16.11.	Ревизия насосного оборудования	1 раз в год
16.12.	Осмотр, очистка от коррозии и грязи приборов учета	1 раз в год
16.13.	Общие осмотры систем канализации, стыков на соединениях трубопроводов в МОП в пределах границ ответственности	2 раз в год
16.14.	Устранение засоров трубопроводов канализации	по мере необходимости
16.15.	Прочистка и промывка канализационных лежаков	1 раз в год
<b>17.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирном доме</b>	
17.1.	Консервация системы отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний деаэрированной водой) после окончания отопительного периода	1 раз в год
17.2.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления	1 раз в год
17.3.	Расконсервация, запуск и регулировка системы отопления (Удаление воздуха из системы отопления) начало отопительного периода	1 раз в год
17.4.	Гидропневматическая промывка системы отопления для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
<b>18.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме</b>	
18.1.	Общие осмотры системы электроснабжения (Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки)	1 раз в год
18.2.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	1 раз в год
18.3.	Замеры заземления (Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки)	1 раз в год

18.4.	Ревизия поэтажных электрощитов (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раз в год
18.5.	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
18.6.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения во ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
18.7.	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
18.8.	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
18.9.	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
18.10.	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных коробках	2 раза в год и по мере необходимости
18.11.	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитов, щитов слаботочных устройств.	постоянно
18.12.	Снятие показаний электросчетчиков МОП с составлением соответствующих актов	1 раз в месяц
<b>19.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме</b>	
19.1.	Визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям, наличия свободного доступа к внутридомовому и (или) внутриквартирному оборудованию	1 раз в 3 года
19.2.	Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирного дома	1 раз в 3 года
19.3.	Проверка герметичности соединений и отключающих устройств (обмыливание)	1 раз в 3 года
<b>III.</b>	<b>Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме</b>	
<b>20.</b>	<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
20.1.	Сухая уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	ежедневно (кроме сб. и вс.)
20.2.	Влажная уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в месяц
20.3.	<b>Влажная протирка:</b>	
20.3.1.	Подоконники	2 раза в год
20.3.2.	Перила лестниц	1 раз в год
20.3.3.	Отопительные приборы (радиаторы)	2 раза в год
20.3.4.	Почтовые ящики	1 раз в год
20.3.5.	Плафоны	1 раз в год
20.4.	Мытье окон	2 раза в год
20.5.	Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
<b>21.</b>	<b>Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года</b>	
21.1.	Уборка свежеснеженного снега	1 раз в сутки в дни снегопада
21.2.	Подметание территории от снежного покрова толщиной до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
21.3.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
21.4.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов. Уборка контейнерных площадок.	ежедневно (кроме сб. и вс.)

21.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд от снега и наледи	1 раз в сутки
21.6.	Посыпка песком пешеходных дорожек	по мере необходимости во время гололеда
21.7.	Очистка от наледи и льда крышек люков колодцев	1 раз в неделю
<b>22.</b>	<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года</b>	
22.1.	Подметание и уборка придомовой территории. Уборка контейнерных площадок.	ежедневно (кроме сб. и вс.)
22.2.	Уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости (май – август)
22.3.	Очистка приемков от мусора	1 раз в год
22.4.	Очистка отмостки от мусора и растительности	1 раз в год
<b>23.</b>	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b>	
23.1.	Вывоз ТБО из мусороприемных камер	по графику
<b>24.</b>	<b>Аварийно-диспетчерская служба инженерных систем</b>	
24.1.	Устранение аварийных ситуаций, обеспечение приема и выполнения заявок жителей на внутриквартирном и внутридомовом оборудовании	постоянно
<b>25.</b>	<b>Расходы по расчетно-кассовому обслуживанию</b>	управление МКД
<b>26.</b>	<b>Административно хозяйственные расходы</b>	управление МКД
<b>27.</b>	<b>Прочие затраты (тех. инвентарь, транспорт, амортизация, налоги)</b>	управление МКД



**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

- Работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (Приложение № 2). Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений для их рассмотрения и утверждения общим собранием.
- Представление интересов собственников помещений перед третьими лицами в рамках договора управления в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
- Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
- Ведение учета платежей и начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, являющиеся предметом настоящего договора.
- Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.
- Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ.
- Оформление актов о повреждениях имущества в многоквартирном доме.
- Оформление документов для регистрации по месту жительства.
- Организация работы по выдаче собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.
- Консультирование по жилищно-коммунальным вопросам.
- Предоставление копий из технического паспорта многоквартирного дома.
- Проведение согласований и участие в комиссиях по переустройству и перепланировке.
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством).

- Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
- Ведение расчетов по договорам.
- Ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности.
- Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений, принятие соответствующих мер.
- Предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом.
- Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.2010 г. № 731.
- Сдача в аренду общего имущества Дома с третьим лицам или Собственникам Дома, сдача в аренду которого не нарушает права собственников – подвальных помещений, стен (фасадов) дома (для размещения рекламных конструкций), крыши (для размещения рекламных конструкций и иных устройств).

**Стоимость и размер платы работ и услуг по управлению,  
содержанию и текущему ремонту  
общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Руб. / 1 м.кв.	Примечания
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома	1,03	
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД (м/пр)	0,45	
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД	0,24	
4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД	1,64	
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) МКД	0,45	
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД	0,43	
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД	0,06	
8.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1,3	лестничные клетки
9.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства	2,11	придомовая территория
10.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	1,01 *	
11.	Аварийно-диспетчерская служба	0,38	
12.	Расходы по расчетно-кассовому обслуживанию	0,14	
13.	Административно-хозяйственные расходы	1,45	
14.	Прочие затраты (техническая инвентаризация, транспорт, амортизация, налоги)	0,61	
<b>Итого</b>		<b>11,30</b>	
<b>Рентабельность 5%</b>		<b>0,57</b>	
<b>Всего стоимость содержания 1 м2 общей площади дома</b>		<b>11,87</b>	

\* Размер платы может корректироваться в связи с изменением стоимости услуг у организации, предоставляющей услуги.