



1.9. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в Приложении № 5 к настоящему договору.

1.10. Состав общего имущества и его технические характеристики, в отношении которого осуществляется управление, определены в Приложении № 2.

1.11. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора. Собственники помещения дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, в том числе для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

1.12. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору является Председатель совета многоквартирного дома, действующий на основании Решения общего собрания. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), такое лицо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены одним из членов совета дома в многоквартирном доме.

1.13. Информация о деятельности Управляющей организации, в т.ч. о ее контактных телефонах, режиме работы, а также информация, подлежащая раскрытию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, приведена на следующих сайтах в сети Интернет: [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

## **1. Права и обязанности Управляющей организации.**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Перечнями услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 3,4 к настоящему Договору).

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений (с учетом технической оснащенности дома), в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

2.1.5. Осуществлять ведение индивидуального учета по многоквартирному дому.

2.1.7. Проводить технические осмотры мест общего пользования многоквартирного дома. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. При необходимости по результатам осмотров составлять соответствующий Акт.

2.1.8. Подготавливать и представлять собственникам на утверждение на Общем собрании предложения по проведению работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение путем вручения уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на видном месте около/в подъездах.

2.1.9. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) и общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.7. Участвовать во всех обследованиях общего имущества, проводимых Собственниками. Оформлять документы (акты) при нарушении сроков и качества предоставления услуг (выполнения работ) по настоящему договору.

2.1.8. В течение 3-х дней с даты обращения Собственника организовать проведение обследования помещений, принадлежащих Собственнику, подвергшихся затоплению, пожару и т.п. и составить комиссионный акт. Акт оплачивается при получении его Собственником, Пользователем по установленным Управляющей организацией тарифам.

2.1.9. Информировать, через объявления на подъездах о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ; а также размещать иную информацию, необходимую для сведения Собственников.

2.1.10. Организовать выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.11. Оказывать услуги и осуществлять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, а также перечнем работ и услуг, утвержденных собственниками, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора (Приложения №№ 3,4).

2.1.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение имеющейся на момент заключения настоящего договора проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений

2.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, Пользователей, Арендаторов в присутствии Собственников, Пользователей других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей компании, с составлением соответствующего акта.

2.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

2.2.7. Своевременно и в полном объеме получать оплату на условиях настоящего договора.

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества собственников помещений, а также об использовании их не по назначению.

2.2.10. Проводить мероприятия по приостановлению (ограничению) подачи собственникам коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.11. В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете дома, по причине нарушения Собственниками своих обязательств об оплате, Управляющая имеет право приостановить выполнение работ по текущему ремонту, а также ограничить оказание услуг по содержанию общего имущества, до поступления денежных средств.

2.2.12. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, наличием предписания контролирующих надзорных органов, о чем Управляющая организация информирует Уполномоченного представителя собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников на условиях дополнительного финансирования. Если собственники самостоятельно не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ будет осуществляться за счет средств, поступивших от оплаты по настоящему договору, с последующим доначислением собственникам суммы фактических расходов Управляющей организации, с учетом издержек, штрафов и т.п., возникших в связи с отказом собственников от финансирования необходимых.

2.2.13. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, обеспечивать конфиденциальность.

2.2.14. Управляющая организация вправе, по согласованию с Уполномоченным председателем совета дома, заключать с третьими лицами договоры об использовании общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе на установку оборудования, рекламных конструкций и пр.). Средства, полученные от использования общего имущества, направляются на проведение непредвиденных расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подтвержденных совместным актом Управляющей организации и уполномоченного лица собственников помещений МКД, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. При этом, все расходы, которые возникнут в связи с заключением таких договоров, оплачиваются за счет средств третьих лиц, заключивших договоры на использование общего имущества МКД.

### **3. Права и обязанности Собственников (пользователей).**

#### **3.1. Собственники (Пользователи) имеют право:**

3.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества соответствующих установленным нормам и стандартам, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу.

3.1.2. На устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении коммунальных услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты Собственниками по договору Управляющей организации в части взятых ей обязательств по договору.

3.1.3. Через Председателя совета многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением Управляющей организации настоящего договора, а в случае отказа или невозможности выполнять Председателя совета многоквартирного дома эти функции могут быть исполнены одним из членов совета дома, с правом подписания акта выполненных работ и услуг.

3.1.4. Участвовать в осмотрах санитарного и технического состояния дома, оценке качества и объема предоставляемых услуг и работ, с правом подписания акта выполненных работ и услуг.

3.1.5. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом, порядке.

3.1.6. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, претензиями.

3.1.7. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии со Стандартом раскрытия информации не менее одного раза в шесть месяцев.

#### **3.2. Собственники (Пользователи) обязаны:**

3.2.1. Своевременно вносить оплату по настоящему договору.

3.2.2. Предоставлять показания внутриквартирных приборов учета коммунальных ресурсов в срок с 23 по 25 число текущего месяца.

3.2.3. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение и оригинал для сверки.

3.2.4. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

3.2.5. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- об отчуждении помещения.

**3.2.6.** Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб, возникший вследствие не предоставления такой информации, гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

**3.2.7.** Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

**3.2.8.** При обнаружении неисправностей немедленно по возможности принимать меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

**3.2.9.** Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

**3.2.10.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не допускать курение в местах общего пользования.

**3.2.11.** Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке и письменного уведомления Управляющей организации.

**3.2.12.** Своевременно производить ремонт инженерных коммуникаций и оборудования, находящегося в помещениях, принадлежащих собственникам и являющиеся их личным имуществом.

**3.2.13.** Незамедлительно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, расположенного как в помещениях собственников, так и за их пределами, и о других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

**3.2.14.** Обеспечить доступ в помещение:

- представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома проходящего через помещение, занимаемое Собственником (Пользователем); инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;
- представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации.

**3.2.15.** Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать, или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

**3.2.16.** 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, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

**3.2.17.** Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих (постоянно/временно) в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

**3.3. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.2. настоящего договора Собственники нежилых помещений обязаны:**

**3.3.1.** Производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения.

**3.3.2.** Самостоятельно заключить договор на вывоз мусора со специализированной организацией.

**3.3.3.** При заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором расходы на содержание мест общего пользования несет Собственник, с последующим возмещением их Арендатором.

#### **4. Стоимость работ и порядок расчетов.**

**4.1.** Оплата по настоящему договору вносится собственниками (нанимателями) помещений ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**4.2.** Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**4.3.** Размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему договору для Собственников жилых и нежилых помещений определяется из расчета за 1 кв. метр общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения собственника, устанавливается до 31 декабря 2015 г. (Приложение № 7 к настоящему договору) и является одинаковым для всех собственников.

**4.4.** По истечению каждого календарного года с момента подписания настоящего договора Собственники помещений обязаны утверждать Размер платы на следующий календарный год, с учетом предложений Управляющей организации. В случае, если собственники не утверждают новый размер оплаты на следующий

календарный год, он индексируется Управляющей организацией в одностороннем порядке (без подписания дополнительного соглашения) с применением индекса инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год из расчёта годовой стоимости управления МКД.

4.5. В случае, если фактическая стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества превысит первоначальную стоимость, определенную настоящим договором, Собственники обязаны произвести доплату разницы в цене, согласно актам выполненных работ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта РФ, и определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.7. Объем коммунальной услуги предоставленной на общедомовые нужды определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, вне зависимости от нормативов потребления коммунальной услуги, и распределяется между всеми помещениями пропорционально размеру их общей площади.

4.8. Управляющая организация ежемесячно признает работы выполненными, а услуги оказанными с надлежащим качеством и подлежащими оплате, если не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), оформленный в порядке, определенном п. 3.1.3. настоящего договора, в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Дополнительным условием является оплата услуг и работ большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

4.9. Собственники вправе требовать снижения платы в связи оказанием Управляющей организацией услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», а также Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4.10. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, либо возникновения иной непредвиденной аварийной ситуации.

4.12. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в соответствующем акте, составленном с участием уполномоченного представителя собственников помещений и представителя Управляющей организации. Акт составляется в произвольной форме. В акте указывается вся необходимая информация, позволяющая произвести уменьшение размера платы, такая как: наименование услуги, период неоказания (ненадлежащего оказания) услуг и т.п. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за жилье и коммунальные услуги.

4.13. Изменение размера платы осуществляется Управляющей организацией.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. Собственники вносят плату за все коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. Распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, производится между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.16. Собственниками нежилых помещений (физическими лицами, индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами) оплата вносится в кассу или на расчетный счет Управляющей организации согласно выставленным бухгалтерией счетов, счетов-фактур и актов выполненных работ в срок до 10 числа следующего за расчетным.

4.17. Информацию об изменении оплаты Управляющая организация размещает на подъездах, а также Собственники ее получают в счете-квитанции на оплату, выдаваемую МУП «ЕРКЦ».

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.19. Отношения Собственников и Управляющей организации являются длящимися. При наличии задолженности собственников по оплате услуг по настоящему договору, внесение любых платежей является признанием долга, зачисляется в счет погашения имеющегося долга и признается действием, прерывающим течение срока исковой давности.

При этом, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего издержки по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 5.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения своих обязательств.

5.4. В случае повреждения имущества (в т.ч. общего) собственником или третьим лицом, ремонт поврежденного имущества с полной оплатой выполняется собственником или третьим лицом.

5.5. В случае повреждения имущества (в т.ч. общего) по вине Управляющей организации, ремонт в полном объеме и его финансирование производит Управляющая организация.

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий.

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

- действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- действий собственников, которые привели к невозможности Управляющей организации исполнять свои обязательства по настоящему договору (отсутствие доступа к общему имуществу и т.п.);
- неисполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

## **6. Срок действия договора, дополнение и изменение к договору**

6.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования - утверждения его условий Собственниками помещений на общем собрании Собственников, подписания уполномоченным собственниками лицом или платежом.

6.2. Срок действия договора устанавливается с **01 июня 2015 г. до 01 июня 2016 г.**

6.3. В случае если ни одна из Сторон за 2 месяца до окончания срока действия договора не обратится к другой стороне с письменным отказом о его продлении, договор считается продленным еще на тот же срок на тех же условиях. Данный порядок пролонгации договора применяется постоянно.

6.4. Изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения сторонами дополнительных соглашений в письменной форме.

6.5. Подписания сторонами дополнительных соглашений не требуется в случаях:

- принятия собственниками решения на общем собрании об изменении размера оплаты, а также о выполнении иных работ, не предусмотренных ранее;
- письменного обращения уполномоченного представителя собственников помещений, в пределах наделенных полномочий;
- изменения требований законодательства РФ.

## **7. Расторжение договора**

7.1. Расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. При этом собственники предоставляют в Управляющую компанию копию протокола общего собрания, копии решений собственников и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе собственников в связи со сменой способа управления домом, о чем собственники обязаны предупредить Управляющую организацию не менее, чем за 2 месяца, до предполагаемой даты расторжения настоящего договора. При этом собственники обязаны представить в Управляющую организацию соответствующее уведомление с приложением копии протокола с копий решений собственников, а также копий правоустанавливающих документов (для ТСН, ЖСК, ТСЖ).

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации в связи с нарушением собственниками обязательств по оплате в размере, более чем на 10% от начисленных сумм, что делает невозможным для Управляющей организации исполнять свои обязательства по договору, о чем Управляющая организация обязана предупредить собственников не менее, чем за два месяца, до предполагаемой даты расторжения настоящего договора путем размещения соответствующих объявлений на подъездах дважды, первоначально за 60 дней и повторно за 30 дней.

7.5. Фактическое расторжение договора производится последним числом второго месяца, следующего за уведомлением о расторжении договора.

7.6. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. Новый Собственник присоединяется к настоящему договору с момента оформления помещения в собственность в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Сторона – инициатор расторжения настоящего договора, выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но не возмещенных Собственниками работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов, расходы на устранение невыполненных или некачественно выполненных работ, расходы, связанные со взысканием задолженности по оплате услуг по настоящему договору и т.п.

7.8. Стороны обязаны завершить формирование финансовых расчетов в течение трех месяцев с момента расторжения настоящего договора.

**8. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления**

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников.

8.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке, предусмотренном п. 2.1.17. настоящего договора.

#### 9. Прочие условия.

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя совета дома, второй – в Управляющей организации.

9.3. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.4. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников об утверждении условий настоящего договора.
2. Приложение № 2. Состав-характеристика общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утвержденный ПП РФ № 290 от 03.04.2013г).
4. Приложение № 4. Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденный решением собственников.
5. Приложение № 5. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.
6. Приложение № 6. Форма годового отчета о выполненных работах и оказанных услугах
7. Приложение № 7. Плата за управление многоквартирным домом.

#### 10. Юридические адреса и реквизиты сторон

**ООО УК «ЭК-Рост»**

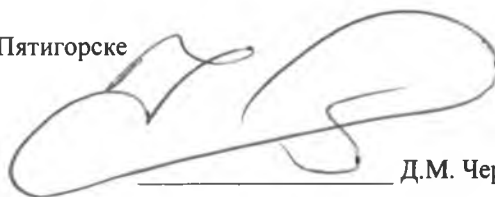
357502, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Кучуры, 2 тел. (8793) 33-38-91

ОГРН 1112651005048, ИНН 2632800492, КПП 263201001

р/с 40702810303000003031 ФАИК ПСБ «Ставрополье» - ОАО в г. Пятигорске

к/с 30101810500000000746 БИК 040708746

Директор ООО УК «ЭК-Рост»



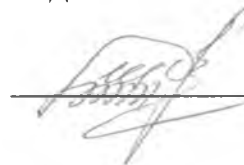
Д.М. Черников

м.п.

**Председатель совета дома от имени собственников помещений МКД: Шапкин Владимир Александрович,**

Адрес: г. Пятигорск, ул. Крайнего д. 2 Б, кв. 7

Тел. 8 0919 0738 34 00



В.А. Шапкин

к договору Управления  
 многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
 г. Пятигорск, ул. Крайнего 2 Б

### СОСТАВ - ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Год постройки \_\_\_\_\_ г;
2. Этажность \_\_\_\_\_;
3. Общая площадь помещений многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв.м.;
4. Количество (жилых помещений) квартир, общая площадь \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ кв.м.;
5. Количество и общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ кв.м
6. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;
7. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_ г;
8. Общая площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв.м.;
9. Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\*.

#### 1. Конструкции

Наименование	Описание (материал)
Фундаменты	
Стены	
Фасады	
В том числе:	
Балконы	
Карнизы	
Водоотводящие устройства	
Кровля ( м.)	
Перекрытия	
Полы	
Окна	
Двери	
Лестничные марши	
Благоустройство: Отмостки и тротуары	
Покрытие дорожных территорий ( кв.м.)	

#### 2. Инженерное оборудование

Виды оборудования	Наличие	Кол-во
Система центрального отопления:		
Стояки		
Коллектор		
Радиаторы (в подъездах)		
Горячее водоснабжение		
Стояки		
Коллектор		
СВВП (ПВВП)		
Водопроводные сети: стояки (ХВС)		
Коллектор		
Общедомовые приборы учета :		





**в соответствии с ПОСТАНОВЛЕНИЕМ  
от 3 апреля 2013 г. N 290**

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО  
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по

инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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 наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

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;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

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, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на

крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

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;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

## II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при

необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:  
подметание и уборка придомовой территории;  
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;  
уборка и выкашивание газонов;  
прочистка ливневой канализации;  
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.
26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:  
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  
вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;  
вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;  
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Директор ООО УК «ЭК-РОСТ»

Председатель совета дома

Д.М. Черников

М.п.



| Шанкин ВФ



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**услуг, предоставляемых ООО УК «ЭК-Рост» по договорам управления**

**1. Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома**

**1. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем:**

1.1. Центральное отопление: - консервация и расконсервация систем центрального отопления 1 раз в год; - регулировка пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерны- при необходимости; - регулировка и набивка сальников- при необходимости; - уплотнение сгонов- при необходимости; - временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках- при необходимости; - очистка от накипи запорной арматуры-1 раз в год; - отключение радиаторов при их течи-при необходимости; - очистка грязевиков воздухоохладителей-1 раз в год; - слив воды и наполнение водой системы отопления- при необходимости; - ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках - при необходимости.

1.2. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных- при необходимости; - уплотнение сгонов- при необходимости; - прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения- при необходимости; - временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках- при необходимости; - проверка исправности канализационной вытяжки- при необходимости;

- ликвидация воздушных пробок- при необходимости

**2. Обслуживание конструктивных элементов здания.**

2.1. Стены и фасады: - укрепление козырьков, ограждений и перил крылец- при необходимости; - закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак- при необходимости; - установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях- при необходимости; - укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях- при необходимости; - закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; - утепление оконных и дверных проемов.

2.2. Крыши и водосточные системы: - уборка мусора и грязи с кровли-2 раза в год; - укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета- при необходимости; - проверка водоприемной воронки внутреннего водостока-1 раз в год; - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока- при необходимости; - проверка внутреннего металлического водостока на предмет засорения-1 раз в год; - прочистка внутреннего металлического водостока от засорения- при необходимости; - проверка внутреннего из полиэтиленовых труб на предмет засорения-1 раз в год; - прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб- при необходимости; - промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком- при необходимости.

2.3. Электротехническая служба: - осмотр состояния системы электроснабжения-1 раз в год; - замена предохранителей, изоляторов, держателей- при необходимости.; - замена болтовых соединений- при необходимости.;

2.3.1. Электротехническая служба: - замена лампочек, автоматических и пакетных выключателей (без стоимости материалов); - замена сжимов и установка клемников; - изоляция открытых токоведущих частей; - удаление подгоревших проводов; - укрепление ослабленных светильников, патронов; - ревизия распределительных коробок.

(работы указанные в п.2.3.1. выполняются при необходимости после проведенного осмотра п.2.3).

**3. Подготовка к зиме.** - испытание СВВП, ПВВП; ревизия ВРУ, - измерение сопротивления изоляции; - Испытание СЦО; - Подготовка теплового узла к отопительному периоду; - Обследование дымоходов, вентканалов; - Тех.обслуживание газовых сетей; - Акты весеннего и осеннего осмотров; - подписание паспорта готовности дома к отопительному периоду.

**4. Обслуживание лифтов** (при наличии лифтов в многоквартирном доме): периодические осмотры лифтов; - работы по аварийно-техническому и диспетчерскому обслуживанию лифтов; - периодическое освидетельствование лифтов; - диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы; - работы по регистрации лифтов в органах Ростехнадзора; - работы по организации эксплуатации лифтов и производственному контролю за соблюдением промышленной безопасности.

**5. Обслуживание внутридомовых газовых сетей.**

**6. Аварийно-диспетчерское обслуживание;**

**7.Сбор и вывоз ТБО и КГО;**

**8. Санитарная очистка придомовой территории;**

**9. Уборка мусоропроводных камер;**

**10. Обслуживание общедомового прибора учета теплоснабжения;**

**11. Дезинсекция, дератизация;**

12. Санитарная обработка и ремонт евроконтейнеров (колес).

2. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества

1. **Фундамент** - Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отстойки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасад** - Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия** - Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши** - Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения** - Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей** - Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
7. **Полы в местах общего пользования (лестничные площадки, коридоры и пр.)** - Замена, восстановление отдельных участков.
8. **Внутренняя отделка** - Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
9. **Центральное отопление** - Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
10. **Водопровод, канализация, горячее водоснабжение** - Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
11. **Электроснабжение и электротехнические устройства** - Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
12. **Вентиляция** - Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. **Мусоропроводы\*** - Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
14. **Специальные общедомовые технические устройства\*** - Замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств (домофонное и иное специальное оборудование), выполняется управляющей организацией либо иными специализированными предприятиями по договору подряда с управляющей организацией, устанавливаемым заводами-изготовителями, согласованными государственными надзорными органами.  
Постановка доводчиков на входных дверях в подъезды.
15. **Лифты\*** - замена или восстановление одного или нескольких ниже перечисленных узлов в зависимости от фактического состояния лифтов и поступивших средств на текущий ремонт: электродвигателя главного привода; редуктора лебедки или червячной пары редуктора; тормозного устройства; купе кабины; ограничителя скорости; створок дверей шахты и кабины; пружинных и балансирных подвесок противовеса и кабины; канатоведущего шкива; канатов.
16. **Внешнее благоустройство** - Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и малых архитектурных форм.

\* При наличии в составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

П.п. В

- предоставление в аренду части земельного участка, предоставление в аренду общего имущества МКД для размещения телекоммуникационного оборудования.
- услуги по охране подъездов не предоставляются.
- услуги по охране коллективных автостоянок не предоставляются.
- предоставляются услуги по учету собственников.

Директор ООО УК «ЭК-Рост»

Председатель совета дома

Д.М. Черников

М.п.



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the chairperson of the apartment board.

М.А. Черников

АКТ

**разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО УК «ЭК-РОСТ», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственники» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией
  - Стояк отопления до ответвления в помещении собственника
  - ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении собственника
  - ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении собственника
  - КНС (канализационный стояк) до первого раструба в помещении собственника
  - Электрические сети до индивидуального электросчетчика собственника
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Директор ООО УК «ЭК-РОСТ»

Председатель совета дома

М.п.

Д.М. Черников



*Шалкин В.А.*

## ПЛАТА

по договору управления МКД

по адресу: Крайнего 26

на 2015 год

Общая площадь МКД :	1 465,60	м/кв					
в т.ч Общая площадь жилых помещений:	1 465,60	м/кв					
в т.ч Общая площадь нежилых помещений:		м/кв					
Уборочная площадь:	942,00	м/кв					
в т.ч Асфальт:	596,00	м/кв	2,94				
в т.ч Грунт:		м/кв	4,52				
в т.ч З/зона:	346,00	м/кв	0,98				Месяцев
Площадь подвала:	411,50	м/кв					7
Контейнеры	1	шт	1,1	м <sup>3</sup>			

№ п/п	Виды работ	Объем выполняемых работ.	Исходные данные			Расходы с 01.06.2015 по 31.12.2015 (руб)	Тариф в мес. на 1 кв. м общ. площади (руб.)
			Стоимость работ (руб)	Стоимость работ в месяц (руб)	Периодичность выполнения в год.		
<b>Обязательные ежемесячные работы и услуги</b>							
1	<b>Текущий ремонт жилого здания и благоустройство территории</b>						
1.1	Техническое обслуживание: осмотр с целью предотвращения аварийных ситуаций, устранение неисправностей	1 465,60 м/кв	0,30	439,68	7	3 077,76	0,30
1.2	Обследование дымоходов, вентканалов	0; 60 шт	52; 35	2 100,00	1	2 100,00	0,20
1.3	Оборудование площадки, установка контейнера 1,1 м3	1 шт	15 000,00	15 000,00	1	15 000,00	
2	<b>Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения</b>						
2.1	Техническое обслуживание: осмотр с целью предотвращения аварийных ситуаций, устранение неисправностей	1 465,60 м/кв	0,57	835,39	7	5 847,74	0,57
2.2	Испытание водоподогревателя	1 шт	14 413,61	14 413,61	1	14 413,61	1,40
3	<b>Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей центрального отопления</b>						
3.1	Техническое обслуживание: осмотр с целью предотвращения аварийных ситуаций, устранение неисправностей	1 465,60 м/кв	0,38	556,93	7	3 898,50	0,38
3.2	Обслуживание прибора учета теплоснабжения	1 шт	2 500,00	2 500,00	7	17 500,00	1,71
3.3	Промывка СЦО	701,00 м/п	9,04	6 337,04	1	6 337,04	0,62
3.4	Опрессовка СЦО	701,00 м/п	24,44	17 132,44	1	17 132,44	1,67
3.5	Приемка работ по системе теплоснабжения, с составлением акта готовности	2,00 час	1 532,95	3 065,90	1	3 065,90	0,30
4	<b>Текущий ремонт и содержание внутридомовых сетей газоснабжения</b>						
4.1	ТО газовых сетей		1 234,81	1 234,81	1	1 234,81	0,12
5	<b>Текущий ремонт и содержание внутридомовых сетей электроснабжения</b>						
5.1	Техническое обслуживание: осмотр с целью предотвращения аварийных ситуаций, устранение неисправностей	1 465,60 м/кв	0,60	879,36	7	6 155,52	0,60
5.2	Ревизия ВРУ, измерение сопр. изоляции	1 шт	6 700,00	6 700,00	1	6 700,00	0,65
6	<b>Уборка внутридомовых мест общего пользования</b>						
6.1	Уборка лестничных клеток	1 465,60 м/кв	0,00		7	0,00	0,00
7	<b>Уборка придомовой территории</b>						
7.1	Ручная уборка придомовой территории	942,00 м/кв	2,22	2 091,32	7	14 639,24	1,43
7.2	Вывоз смета	1 465,60 м/кв	0,11	161,22	4	1 128,51	0,11
7.3	Покос травы	346,00 м/кв	2,92	1 010,32	1	1 010,32	0,10
8	<b>Управление жилым домом</b>						
8.1	Организация содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества МКД.	1 465,60 м/кв	5,00	7 328,00	7	51 296,00	5,00
8.2	Аварийная служба АДС	1 465,60 м/кв	2,38	3 488,13	7	24 416,90	2,38
9	<b>Вывоз ТБО</b>						
9.1	Сбор и вывоз ТБО, КГО	11,39 м3	323,23	3 681,59	7	25 771,13	2,51
10	<b>Дератизация</b>						
10.1	Дезинсекция, дератизация подвала	411,50 м/кв	7,60	3 127,40	1	3 127,40	0,30
11	<b>Прочая услуга</b>						
11.1	Размер вознаграждения уполномоченному представителю МКД (в т.ч. НДС)	1 465,60 м/кв	2,32	3 400,19	7	23 801,34	2,32
12	<b>Содержание лифтов</b>						
13	<b>Обслуживание мусоропроводов</b>						
<b>Итого в месяц за 1 м2</b>							<b>22,67</b>

Директор ООО УК "ЭК-Рост"

Председатель совета многоквартирного дома

Д.М. Черников

