Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

г. Сургут «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Возрождение»,** именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»,** в лице генерального директора Кульбы Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О. собственника помещения или его представителя на основании доверенности)

являющийся собственником жилого помещения(квартиры) №\_\_\_\_ расположенного по адресу:Тюменская область, ХМАО-Югра, **г.Сургут, улица Мелик-Карамова, дом №4/3**, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_кв.м.,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа, подтверждающие право собственности на жилое помещение (нежилое помещение)

именуемый в дальнейшем «**Собственник»**, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД хранящегося в Управляющей организации.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД согласно ЖК РФ.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=A1A69FDAB3714FFB57FCFD9D6F7A0E9BF2DCDA7DF6CE47527697D9g3a9H) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=A1A69FDAB3714FFB57FCFD9D6F7A0E9BF1DCDF70FA90105027C2D73C02g8aFH) Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила), иными положениями жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными актами ХМАО-Югры и муниципального образования городской округ город Сургут.

1.4. Место выполнения Договора: общее имущество многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: ул. Мелик-Карамова, д4/3 в городе Сургуте, ХМАО-Югра, Тюменской области.

**2. Цели и предмет Договора**

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД (состав общего имущества в приложении №1 к договору), а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, имеющим регистрацию по месту жительства либо по месту пребывания в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к Договору, указанными в пункте 9.7 настоящего договора, в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД (Приложение №2 к договору) содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 3 к договору) , предоставлять коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) Собственнику, а также иным законным пользователям помещения, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном дом;

- плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение (приготовление ГВ в ИТП (индивидуальных тепловых пунктах) за счет тепловой энергии и ХВ), холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение);

- плату за утилизацию ТБО (размещение ТБО на полигоне);

- плату за дополнительные услуги, при принятии собственниками помещений решения об оказании данных услуг по средствам отдельно заключенного договора или решения общего собрания собственников.

2.4. Денежные средства, полученные Управляющей организацией от собственников помещений в составе платы за содержание жилого помещения и предоставления коммунальных услуг, используются на выполнение предмета договора в течении всего срока действия договора.

2.5. Внесение изменений в перечни услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД производится на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома, с учетом предложений Управляющей организации либо в случае внесения изменений в перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Администрации города. При этом работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг (Приложения №2 и №3), оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.6. Границей эксплуатационной и балансовой ответственности между общедомовым имуществом и имуществом, принадлежащим Собственнику, для Собственника является:

2.6.1. на системе холодного водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков ХВС:

- от стояка ХВС до отключающего устройства, включая его, зона ответственности УК;

- от отключающего устройства и далее на сетях в сторону помещения, зона эксплуатационной ответственности собственника помещения;

В случае отсутствия отключающего устройства на ответвлении от стояка, граница устанавливается по первому сварному (резьбовому) соединению на ответвлении. В случае если Собственник самостоятельно произвел замену отключающего устройства (на кран-фильтр и т.п.), то это отключающее устройство является имуществом Собственника входит в зону его ответственности;

2.6.2. на системе горячего водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков ГВС:

- от стояка ГВС до отключающего устройства, включая его, зона ответственности УК;

- от отключающего устройства и далее по сетям горячего водоснабжения в сторону помещения зона эксплуатационной ответственности собственника помещения;

В случае отсутствия отключающего устройства на ответвлении от стояка, граница устанавливается по первому сварному (резьбовому) соединению на ответвлении. В случае если Собственник самостоятельно произвел замену отключающего устройства (на кран-фильтр и т.п.), то это отключающее устройство является имуществом Собственника входит в зону его ответственности;

В случае переустройства системы горячего водоснабжения (замене полотенцесушителя, змеевика сушильного шкафа и т. п.) эксплуатационная ответственность в пределах выполненного переустройства (смонтированную часть) возлагается на Собственника.

2.6.3. на системе водоотведения – первое раструбное соединение тройника (крестовины) от стояка, исключая раструбное соединение; сантехническое оборудование, включая фасонные части, находится в границах ответственности Собственника. В случае выполнения аварийно-восстановительных работ на общедомовом имуществе и необходимости при этом замены унитаза Собственник приобретает унитаз самостоятельно и производит его монтаж за свой счет

2.6.4. на системе теплоснабжения - сварные соединения труб ответвлений на сетях отопления подачи и обратной циркуляции в сторону квартиры:

- стояки, сварные соединения сетей в сторону помещения находятся в границах ответственности Управляющей организации;

- сети отопления в помещение (обратка и подача) от сварного соединения и далее в сторону помещения в границах ответственности собственника помещения;

В случае переустройства системы отопления эксплуатационная ответственность в пределах выполненного переустройства (смонтированной части) возлагается на Собственника, включая установленную запорную и регулирующую арматуру;

2.6.5. на системе электроснабжения – точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель);

2.6.6. по строительным конструкциям - внутренняя поверхность наружных стен помещения, до отделочного слоя, все перегородки, внутренние стены, оконные заполнения в помещении собственника, балкон и его ограждение, застекление балкона и входная дверь в помещение находятся в зоне балансовой и эксплуатационной ответственности Собственника. Эксплуатационную ответственность за содержание и текущий ремонт оконных заполнений, балконов, лоджий и т. п., предназначенных для обслуживания одного помещения в МКД, за исключением ограждающих несущих конструкций, несет Собственник.

2.6.7. Понятия «жилое помещение», «нежилое помещение», «помещение», «парковочное место» и «машина место» упоминаемые в настоящем Договоре (в том числе в части оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги) являются равнозначными.

Условия настоящего договора применяются к собственникам нежилых помещений и парковочных мест (машина мест) в МКД с учетом положений законодательства РФ, решений общих собраний и т.д., касающихся прав и обязанностей собственников нежилых помещений и парковочных мест (машина мест), а так же с учетом изъятий условий, которые могут применяться только в отношении собственников жилых помещений.

2.6.8. Понятия «Собственник» и «Наниматель» упоминаемые в настоящем договоре являются равнозначными.

**3. Права и обязанности Управляющей организации.**

**3.1. Управляющая организация вправе:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.1.2. Самостоятельно принимать решения о планировании и проведении работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на основании актов осеннего и весеннего осмотров.

3.1.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным лицам.

3.1.4. Взыскивать с владельцев помещений в МКД суммы неплатежей, ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищных, коммунальных, иных услуг, оказанных Управляющей организацией, в порядке, установленном действующим законодательством. При этом Управляющая организация вправе передать в судебную инстанцию и участникам судебного процесса следующую информацию, регламентированную Федеральным законом «Об исполнительном производстве»: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату, место рождения, адрес, дату регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания, а также сведения о правообладателях и правоустанавливающих документах на помещение Собственника, в отношении которого производится взыскание суммы задолженности, ущерба и иную необходимую для правильного и своевременного разрешения спора информацию (данные).

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление отдельных видов коммунальных услуг Собственнику

- без предварительного уведомления Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

- после письменного предупреждения в случае наличия у последнего задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса (при условии отсутствия заключенного Собственником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником условий такого соглашения) в следующем порядке:

а) Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой услуги может быть сначала ограничено, а потом приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника либо дееспособных членов его семьи путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", <http://ukvozrozhdenie.com/>, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

В случае если уведомления направленные по средствам почтовой связи вернулись в адрес Управляющей организации с истекшим сроком хранения, а Собственник не уведомил Управляющую организацию о смене места жительства, уведомление считается врученным надлежащим образом.

Если собственник отказывается от получения вышеуказанного уведомления под роспись, данный факт может быть засвидетельствован путем составления соответствующего акта об отказе от подписи, который должен быть подписан не менее чем одним незаинтересованным лицом (соседями), после чего уведомление считается врученным надлежащим образом.

б) при непогашении задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и отсутствии заключенного соглашения о рассрочке погашения имеющейся задолженности (с предоставлением документов, подтверждающего уважительность причины образования этой задолженности) Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления коммунальной услуги;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 20 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги (за исключением отопления и холодного водоснабжения).

3.1.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), произвести отключение от сети, к которой произведено самовольное подсоединение.

3.1.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или иными проживающими на законных основаниях в данном жилом помещении гражданами время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ (для ликвидации аварий – в любое время), проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также для технического обслуживания, проверки достоверности предоставленных показаний установленных в помещении индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов.

Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами других жильцов дома, когда аварийная ситуация в отдельном помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, а Собственник не исполнил обязанность, предусмотренную п. 4.2.13 Договора, допускается комиссионное вскрытие помещения Собственника по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации. В случае аварийной ситуации, возникшей на сетях теплоснабжения, при температуре наружного воздуха ниже -25˚С – по истечении двух часов.

3.1.8. Осуществлять снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета в случае, если Собственник или проживающие с ним лица не передают показания приборов в соответствии с п. 4.2.16 Договора.

3.1.9. Информировать Собственников об изменении тарифов применяемых при расчете платы за ЖКУ путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда, информационных стендах или путем опубликования ее на официальном сайте Управляющей организации <http://ukvozrozhdenie.com/>.

3.1.10. В случае выявления незарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, и отсутствии при этом индивидуальных приборов учета потребленных энергоресурсов, составить акт об установлении количества граждан, проживающих в указанном жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организацией и Собственником (либо лицом, постоянно проживающим в данном жилом помещении), а в случае отказа Собственника (либо постоянно проживающего в помещении лица) от подписания акта – представителем Управляющей организации и не менее чем двумя незаинтересованными лицами (соседями).

3.1.11. Средства, полученные в результате внедрения Управляющей организацией (за счет собственных средств) энергосберегающих мероприятий, а также от пользователей общим имуществом МКД (если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД), направлять на ремонт общего имущества в МКД, с возмещением от полученных сумм затрат Управляющей компанией понесенных на энергосберегающие мероприятия.

3.1.12. Производить единовременное доначисление Собственнику платы за вывоз и размещение крупногабаритных отходов, в случае складирования Собственником в подъезде МКД или на придомовой территории строительного мусора и отказе Собственника при этом вывезти указанный мусор на полигон самостоятельно либо произвести оплату услуги по его вывозу Управляющей организации. Единовременное доначисление платы производится на основании акта, подтверждающего факт складирования строительного мусора Собственником, содержащего подписи не менее двух собственников помещений в МКД.

3.1.13. Требовать от Собственника помещения, демонтажа неправомерно установленных последним (без соответствующего принятого общим собранием собственников решения о передаче в пользование общедомового имущества) на кровле, в подвальном помещении, в подъезде, на фасаде МКД конструкций и оборудования (антенны, кондиционеры, вывески, рекламы и т. п.). В случае отказа Собственника от демонтажа указанных выше конструкций и оборудования в добровольном порядке, производить демонтаж собственными силами или с привлечением третьих лиц, с предъявлением понесённых затрат для возмещения, собственнику помещения, ранее установившему указанные выше конструкции или оборудование.

3.1.14. В случае необходимости использовать помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения персонала, технических служб Управляющей организации, или других нужд, связанных с эксплуатацией МКД.

3.1.15. В случае увеличения состава общедомового имущества, за счет установки в МКД коллективного (общедомового) прибора потребленных коммунальных ресурсов, при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, установить плату за его содержание и ремонт в размере, определенном на основании решения органом местного самоуправления для данного оборудования и типа дома. В затраты по содержанию указанного выше коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии дополнительно подлежат включению затраты на допуск ресурсоснабжающей организацией перед каждым отопительным периодом такого прибора в эксплуатацию.

3.1.16. Обращаться в правоохранительные органы по вопросам, связанным с порчей, кражей общего имущества в МКД, незаконным пользованием частью общедомового имущества, а также нарушением проектной схемы функционирования его инженерных сетей и оборудования, несанкционированными перепланировками и (или) переустройствами, связанными с общедомовым имуществом, если такими действиями Управляющей организации созданы препятствия для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в МКД.

3.1.17. Осуществлять обработку персональных данных Собственника помещения по данному договору (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, место рождения, дата регистрации, снятия с регистрационного учета по месту жительства или пребывания, семейное положение, родственные отношения с совместно проживающими гражданами, правоустанавливающие документы на помещение) в целях исполнения Договора, а также осуществления функций по первичному приему от граждан документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, внесения данных о регистрации в соответствующую общегородскую автоматизированную информационную систему, передавать указанные персональные данные на основании письменного запроса работникам правоохранительных органов, адвокатуры, государственных структур, а также зарегистрированным по месту жительства (пребывания) в данном помещении Собственника гражданам.

3.1.18. Организовать рассмотрение общим собранием собственников помещений вопросов, связанных с управлением МКД.

3.1.19. Осуществлять отправку уведомлений (писем, ответов на заявления и др. корреспонденции) собственнику помещения в адрес (место) нахождения его имущества в данном многоквартирном доме посредством отправки (направления) заказного письма по месту нахождения имущества собственника в данном доме. Собственник считается уведомленным от управляющей компании по любому вопросу на основании отметки почты России о направлении указанного выше письма, независимо от самого факта получения уведомления (письма, ответа и др. корреспонденции).

3.1.22. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях.

3.1.23. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и т.д.

**3.2. Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2.2. Предоставлять собственникам помещений в МКД информацию, предусмотренную Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации, путем опубликования ее на официальном сайте Управляющей организации <http://ukvozrozhdenie.com/> и https://www.reformagkh.ru.

3.2.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложениями к Договору и условиями настоящего Договора в течении всего срока действия договора..

3.2.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение (приготовление горячей воды в ИТП за счет тепловой энергии и холодной воды); в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, с даты принятия в управление данного МКД. Осуществлять контроль, за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.2.5. Обеспечить подготовку МКД к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.6. Информировать Собственника о порядке оплаты оказанных услуг, принимать от него плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.2.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся законными владельцами принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.2.8. Вести и хранить техническую документацию на дом, а также документацию, полученную от Собственников жилых и не жилых помещений, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.2.9. Рассматривать в установленные сроки предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в рамках перечня работ (услуг), предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии соответствующего финансирования Управляющей организации таких работ (услуг) (за исключением случаев, когда для этого требуется решение общего собрания собственников помещений в МКД).

3.2.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения – немедленно.

3.2.11. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 дня до начала перерыва, а в случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации – без предварительного уведомления.

3.2.12. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством Российской Федерации.

3.2.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на его устранение и содержащиеся в заявке сведения подтверждены актом, подтверждающим факт наличия недостатка либо дефекта и причинно-следственную связь между ним и выполненными Управляющей организацией ремонтными работами.

3.2.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги не позднее даты выставления платежных документов (счета-извещения о начислении платежей).

3.2.16. Обеспечить своевременный расчет платы за жилищные, коммунальные услуги и иные услуги, а также доставку в почтовый ящик Собственнику, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, счетов-извещений о начисленных платежах и имеющейся задолженности, с перечислением всех статей услуг.

3.2.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в счете-извещении и размещения на информационных стендах МКД. Телефоны круглосуточной аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации **8 (3462) 55-58-01.**

3.2.18. По заявке собственников помещений, принимать на коммерческий учет и производить опломбирование индивидуальных (квартирных) приборов учета потребленных коммунальных ресурсов, установленных лицом, отвечающим требованиям действующего законодательства для осуществления таких действий, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.19. Принимать от Собственника или совместно проживающих с ним лиц, показания исправных, с действующими сроками поверки и принятых на коммерческий учет в соответствии с п. 3.2.18 настоящего договора, индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.2.20. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ по ремонту общедомового имущества внутри помещения Собственника или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.2.21. Предоставлять Собственнику при необходимости предложения по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в МКД путем размещения информации на информационных стендах МКД и (или) путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.2.22. Представить Собственнику в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в порядке, определенном п. 3.2.23 Договора.

3.2.23. Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год Управляющая организация размещает в помещениях эксплуатационного участка и офисном здании Управляющей организации, либо на сайте Управляющей организации <http://ukvozrozhdenie.com/> и https://www.reformagkh.ru.

3.2.24. Ежегодно составлять план текущего ремонта общедомового имущества на основании актов осеннего и весеннего осмотров общего имущества в МКД.

3.2.25. В случае принятия на федеральном уровне нормы права об обязательном страховании объектов общего имущества в МКД заключить договор страхования в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством, за отдельную от Договора плату Собственника. Плата за услугу по страхованию общедомового имущества определяется в соответствии с нормативными актами органа государственной власти.

3.2.26. В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, уведомлять Собственника о порядке внесения платы за соответствующую коммунальную услугу путем размещения информации в счетах-извещениях, ежемесячно предоставляемых Управляющей организацией владельцам помещений в МКД.

3.2.27.Предоставлять Собственникам помещений информацию, предусмотренную Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным Постановлением Правительства РФ, путем опубликования ее на официальном сайте Управляющей организации, сайте https://www.reformagkh.ru.

**4. Права и обязанности Собственника**

**4.1. Собственник имеет право:**

4.1.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. 4.1.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.1.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту имущества в МКД, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в установленном действующим законодательством порядке.

4.1.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду, с предоставлением соответствующих документов в Управляющую организацию.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации предоставления информации о порядке предоставления услуг, ценах на содержание, ремонт жилого помещения и тарифах на коммунальные услуги и других услуг, если соответствующая информация не размещена на сайте Управляющей организации.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 3.2.23 настоящего Договора.

4.1.8. Вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае если общим собранием собственников помещений в МКД принято соответствующее решение.

**4.2. Собственник обязан:**

4.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением, бережно относиться к общему имуществу МКД и объектам благоустройства.

4.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних жилых помещениях и домах, поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в МКД, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования.

4.2.3. Соблюдать нормы и правила пожарной безопасности при пользовании жилым помещением, общим имуществом в МКД, включая придомовую территорию, обеспечить выполнение требований пожарной безопасности членами семьи Собственника и иными пользователями данным помещением, не курить в местах общего пользования в МКД.

4.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с учетом положений пункта 3.1.10 настоящего Договора, а также иные платежи за предоставленные Управляющей организацией работы и услуги с даты подписания Собственником (дольщиком) акта приема-передачи помещения.

4.2.5. Производить перепланировку и (или) переустройство помещения по согласованию с департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Сургута, в соответствии с правилами, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации после получения соответствующего разрешения.

4.2.6. Своевременно, не позднее, чем за три дня до начала санкционированных работ по перепланировке и/или переустройству помещения, уведомлять в письменной форме об этом Управляющую организацию с предоставлением для ознакомления согласованной с департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Сургута проектной документации на производство работ.

4.2.7. Проводить работы, связанные с переустройством помещения, включая замену отопительных приборов, змеевиков, установку дополнительного оборудования (электроприборов, сантехоборудования и т. п.) в строгом соответствии с полученным согласованием работ или после получения технических условий от Управляющей организации, которые предоставляются Собственнику на платной основе.

4.2.8. При наличии технической возможности установить индивидуальные приборы учета потребленных коммунальных ресурсов (горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, связанной с особенностями проекта данного МКД - приборы учета тепловой энергии) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.9. Не демонтировать имеющиеся наружные эвакуационные лестницы и не захламлять эвакуационные люки на балконах и лоджиях, не устанавливать глухие металлические решетки на окнах, не устанавливать дополнительные двери (в отступление от проекта) из квартир на площадки лестничных клеток, в лифтовых холлах, в тамбурах, препятствующих свободной эвакуации людей из соседних квартир.

4.2.10. Обеспечить надлежащее содержание и своевременный ремонт внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, не относящихся к общему имуществу МКД.

4.2.11. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу об обнаружении неисправностей, пожара, аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправности, повреждений приборов учета потребленных энергоресурсов и повреждении пломб на них, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.2.12. Обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и (или) ее подрядной организации, обслуживающей МКД (при наличии у них удостоверений личности) для осмотра технического и санитарного состояния помещения, общедомового санитарно-технического и иного оборудования, проверки достоверности предоставленных сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, ликвидации аварий и выполнения плановых работ по капитальному ремонту, а также обеспечить для этого свободный доступ к инженерным сетям, санитарно-техническому и иному оборудованию, подлежащему осмотру и (или) ремонту.

4.2.13. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.2.14. Принимать меры по устранению нарушений при использовании Собственником помещения, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в границах эксплуатационной ответственности Собственника, общедомового имущества согласно врученному Управляющей организацией в письменной форме предупреждению и в указанный в предупреждении срок.

4.2.15. В случае замены в помещении Собственника фасонных частей (тройника, крестовины и т. п.) канализационного трубопровода и невозможности произвести такие работы без замены сантехнического оборудования (в частности, унитаза), приобрести унитаз за свой счет и предоставить его Управляющей организации для установки на безвозмездной основе.

4.2.16. При наличии индивидуального (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 17-го по 20-е числа текущего месяца и передавать их по телефонам, указанным в счете-извещении, на бумажном носителе - через пункты приема платежей, а также посредством электронной связи либо любым иным способом, указанном Управляющей организацией в счете-извещении. В случае изменения порядка и сроков передачи показаний Управляющая организация размещает соответствующую информацию на счетах-извещениях, данная информация является обязательной для Собственника.

4.2.17. В случае не предоставления показаний приборов учета за расчетный период, начиная с расчетного периода, за который не предоставлены показания прибора учета (включительно), но не более шести расчетных периодов подряд, плата за предоставленную Управляющей организацией коммунальную услугу, в соответствии с пунктами 59, 60 Правил, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее шести месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше шести месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев. По истечении предельного количества расчетных периодов плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Вызов специалиста Управляющей организации для осмотра внутриквартирных приборов учета, контрольного снятия показаний и составления соответствующего акта не входит в обязанности Управляющей организации, является дополнительной услугой, которую Собственник оплачивает отдельно по ценам установленным Управляющей организацией.

Управляющая организация вправе отказать Собственнику в предоставлении указанной услуги без указания причин или в виду отсутствия оплаты.

4.2.18. Обеспечивать сохранность и работоспособность внутриквартирных (индивидуальных) приборов учета и пломб на них, обеспечивать их своевременную поверку или замену по истечении межповерочного периода или срока эксплуатации. При замене прибора учета собственник незамедлительно сообщает об этом в эксплуатационный участок Управляющей организации (в письменной форме). В случае передачи приборов учета на поверку, которая производится специализированной организацией, уведомить Управляющую организацию о сроках выполнения поверочных работ.

4.2.19. В случае выхода из строя индивидуального прибора учета потребленной электроэнергии обратиться в Управляющую организацию либо в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, с заявкой о его замене Управляющей организацией за счет Собственника, либо самостоятельно приобрести такой прибор, прошедший государственную поверку, класса точности 1 или 2 (определяется по паспорту на прибор учета) и обратиться в Управляющую организацию по вопросу его установки. За период отсутствия прибора учета потребленной электроэнергии начисление платы производится по установленному нормативу.

4.2.20. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых по инициативе собственников помещений этого дома. В случае не проживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения ежегодного общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или Управляющую организацию о месте своего пребывания либо об уполномоченном им для принятия решений на основании доверенности лице (Ф.И.О., место пребывания доверенного лица, его контактный телефон).

4.2.21. Уведомлять Управляющую организацию (в течение 10 календарных дней с даты государственной регистрации сделки) об отчуждении помещения, т. е. переходе права собственности на помещение (или доли в праве) другим лицам.

4.2.22. Соблюдать следующие требования:

- не производить в помещении Собственника перенос, замену инженерных сетей электро-, тепло-, водоснабжения, не допускать изменения их проектных схем без согласования с Управляющей организацией в письменной форме;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, в случае приобретения электробытового прибора высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность его установки в помещении Собственника;

- не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации и ресурсосбережения;

- не изменять самовольно конструктив и (или) материал общедомовых инженерных сетей тепло-, водоснабжения (стояков). Запрещается скрытая прокладка трубопроводов тепло-, водоснабжения (в стеновой панели, облицовка любым отделочным материалом), если иное не предусмотрено проектной документацией на МКД;

- производить работы по замене и (или) ремонту общего имущества в МКД, в том числе замену отсекающих вентилей в помещении Собственника, лишь после согласования в письменной форме с Управляющей организацией;

- не производить перенос радиаторов в застекленные лоджии, на балконы, устройство полов с подогревом от общедомовых инженерных сетей, прокладку дополнительных подводящих сетей тепло-, водоснабжения;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не производить слив теплоносителя из системы отопления при закрытой системе;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета энергоресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство и (или) перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, не бросать непогашенные спички, окурки и т. п.;

- не сливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать песок, бытовой мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, кошачий туалет, предметы личной гигиены и т. п. Использовать систему водоотведения только по прямому назначению;

- не устанавливать самовольно, без наличия решения общего собрания собственников помещений в МКД о передаче в пользование части общедомового имущества и без получения от Управляющей организации информации о технической возможности установки, индивидуальные антенны, кондиционеры и пр. на фасаде, крыше, в подвальном помещении МКД;

- не создавать повышенного шума в помещении Собственника и местах общего пользования.

4.2.23. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 Договора, на основании установленных Управляющей организацией расценок или произвести его незамедлительный вывоз самостоятельно.

4.2.24. Предоставлять Управляющей организации в срок не позже трех рабочих дней, начиная с даты подписания или изменения :

- копии заключенных договоров найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием в них фамилии, имени и отчества нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды);

- сведения о смене нанимателя, арендатора, собственника помещения, с приложением акта приема-передачи помещения с указанными в нем показаниями всех ИПУ коммунальных ресурсов, установленных в данном помещении;

- сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих и временно отсутствующих.

- сведения об изменении площади помещения, его технических характеристик, состава и инженерного оборудования;

4.2.25. Один раз в год производить за свой счет техническое обслуживание системы электроснабжения в помещении Собственника, в границах своей эксплуатационной ответственности, для выполнения таких работ заявка должна быть подана в организацию, обслуживающую электрооборудование МКД.

4.2.26. Компенсировать Управляющей организации затраты на выполнение неотложных работ и услуг, вызванные обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых не отвечает, в порядке, определенном жилищным законодательством, если собственники помещений на общем собрании не приняли соответствующее решение либо общее собрание не провели, несмотря на предложение Управляющей организации.

4.2.27. В случае предоставления одним из собственников помещений в МКД в орган кадастрового учета заявления о постановке общедомового имущества на государственный кадастровый учет возмещать затраты Управляющей организации на выполнение кадастровых работ в размере, начисленном исходя из доли Собственника в праве на общедомовое имущество и цены договора подряда Управляющей организации с органом кадастрового учета.

**5. Цена Договора и порядок расчетов**

5.1. Цена Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг за содержание жилого помещения (нежилого помещения), включающей плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №4 к настоящему договору);

- стоимостью коммунальных услуг, перечень которых указан в пункте 3.2.4 Договора, рассчитываемых как произведение объема потребленных коммунальных ресурсов в МКД и тарифов, в соответствии с положениями пунктов 5.5. -5.8. Договора;

- стоимостью услуги по утилизации твердых бытовых отходов, тариф на которую утверждается в установленном законом порядке.

- стоимостью дополнительных услуг оказываемых Управляющей организацией по решению общего собрания или отдельно заключенного договора между Управляющей организацией и собственником.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения (нежилого помещения), включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имуществам в многоквартирном доме и устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Стоимость услуг за содержание жилого помещения (нежилого помещения), определяется согласно Приложения № 4 к Договору и условиями настоящего Договора.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения (нежилого помещения),, устанавливается исходя из общей площади помещения Собственника, по ценам согласно решению общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома, в случае отсутствия такого решения – Управляющей организацией в соответствии со ставками и тарифами, установленными органами местного самоуправления для данного типа дома (в зависимости от степени благоустройства и наличия инженерного оборудования дома).

5.4. В счет-извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг могут быть внесены дополнительные услуги для оплаты Собственником, не входящих в предмет настоящего договора, но оказываемых Управляющей организацией по решению общего собрания или отдельно заключенного договора между Управляющей организацией и собственниками договора.

5.5. Расчет размера платы собственникам помещений за потребленные ими коммунальные услуги за отчётный период рассчитывается, исходя из объемов их потребления, определенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 2016 года «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается согласно объемов их потребления, рассчитанным согласно п. 5.5. настоящего Договора, по тарифам для каждого вида коммунальной услуги, установленного органами государственной власти субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном федеральным законом.

5.7. Плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, за расчетный период определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

5.8. В случае превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из норматива потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, объем коммунальной услуги, в размере превышения установленного норматива, распределяется для оплаты между всеми собственниками помещений (жилыми и нежилыми) в МКД, пропорционально размеру общей площади каждого помещения в общей площади помещений в доме при условии наличия соответствующего решения собственников.

5.9. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 30 (31)-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.10. Указанная в пункте 5.9. Договора плата, вносится Собственником на основании счета-извещения, представленного Управляющей организацией не позднее 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.11. Собственник производит оплату в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику счетах-извещениях, либо в отделениях банков, почтовых отделениях Сургутского РУФПС, а также через терминалы по приему платежей - согласно реквизитам Управляющей организации, указанным в счетах-извещениях.

5.12. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги.

5.13. В случае временного отсутствия проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение (при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации либо уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти.

5.14. В случае подтверждения в установленном порядке факта оказания услуг и выполнения работ указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги (работы) в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации либо уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти.

5.15. В случае подтверждения в установленном порядке факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация производит уменьшение начислений платы Собственнику за соответствующую коммунальную услугу в порядке, установленном действующим законодательством.

5.16. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 1 месяца с момента выявления соответствующего нарушения условий Договора.

5.17. 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 а так же отсутствия вины Управляющей организации (установленной в соответствии с действующим законодательством).

5.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

5.19. Собственник вправе осуществить предоплату за услуги Управляющей организации за текущий месяц и более длительные периоды.

5.20. При наличии у Собственника просроченной задолженности за оказанные Управляющей организацией работы (услуги) по Договору, внесенные Собственником платежи относятся Управляющей организацией в счет погашения образовавшейся задолженности в хронологическом порядке, начиная с возникшей в самый давний период и до полного её погашения.

5.21. В случаях, предусмотренных п.п. 4.2.26, 4.2.27, возмещать затраты Управляющей организации, начисленные Собственнику исходя из его доли в праве собственности на общее имущество в МКД в размере, указанном в счете-извещении.

5.22. Работы и услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

**6. Ответственность Сторон.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по Договору ненадлежащего качества, не предоставления работ (услуг), а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Порядок регистрации факта нарушения Договора предусмотрен разделом 7 настоящего Договора.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги и иные оказанные Управляющей организацией услуги, в том числе при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://ivo.garant.ru/#/document/10180094/entry/200) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной 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 уплачиваются 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 (в случае законодательного изменения порядка начисления и (или) суммы пени (штрафов) Управляющая организация руководствуется требованиями действующего законодательства (без предварительного согласования с Собственником).

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги (при отсутствии в помещении индивидуальных (квартирных) приборов учета потребленных ресурсов) Управляющая организация вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги, начиная с месяца, в котором установлен на основании акта фактического проживания без регистрации в установленном порядке граждан за период, включающий месяц, в течение которого Собственником будет подтвержден факт освобождения такими гражданами помещения Собственника. Надлежащим подтверждением указанных обстоятельств будет акт, составленный с участием представителя Управляющей организации или правоохранительного органа.

6.5. В случае проведения Собственником помещения работ по переустройству и (или) перепланировке в его помещении или на общем имуществе собственников дома, без согласования с Управляющей организацией и другими физическими или юридическими лицами в установленном законом порядке и (или) выполнении указанных работ с отклонениями от условий согласования, а также замены отсекающей арматуры на инженерных сетях, расположенных в помещении Собственника, без уведомления и привлечения для этого Управляющей организации, ответственность за такие работы и последующие последствия в полном объеме несет Собственник помещения.

6.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей, предусмотренных пунктами 4.2.11 - 4.2.13 настоящего Договора, Собственник несет ответственность за все последствия, связанные с такими нарушениями Договора. Факт неисполнения Собственником обязанности по обеспечению допуска в помещение и открытого доступа к подлежащим ремонту либо осмотру инженерным сетям и оборудованию устанавливается актом, составленным Управляющей организацией с участием третьих лиц.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате ее действий в порядке, установленном действующим законодательством, если надлежащим образом подтверждена причинно-следственная связь между причиненным ущербом и действием Управляющей организации.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за невыполнение, ненадлежащее выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД лишь в том случае, если из Договора следует обязанность выполнить такую работу или услугу за соответствующую ей плату и при условии своевременной оплаты владельцами помещений в МКД в полном объеме жилищных и коммунальных услуг, предоставленных Управляющей организацией.

6.9. Управляющая организация не вправе выполнять работы по капитальному ремонту МКД и не несет ответственность за последствия невыполнения таких работ.

6.10. Управляющая организация и Собственник обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора или в связи с ним путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования спора Сторонами настоящего Договора обязателен.

Срок рассмотрения претензии не должен превышать 30 календарных дней с момента её получения другой Стороной по Договору.

Соблюдение претензионного досудебного порядка не является обязательным при взыскании задолженности и пени за оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору услуги.

6.11. Если возникший спор невозможно разрешить в соответствии с п. 6.10 настоящего Договора путем переговоров и предъявления претензий, то Стороны вправе разрешить этот спор в судебном порядке.

6.12. В случае самовольного подсоединения Собственником помещения, без погашения суммы имеющейся задолженности, к общедомовым сетям электроснабжения, горячего водоснабжения после применения Управляющей организацией права приостановить или ограничить (в том числе отключить) предоставление коммунальных услуг вследствие нарушения порядка их оплаты, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 5 000 рублей за каждый случай самовольного подключения помещения к инженерной сети, а также оплатить услугу по подключению помещения к коммунальной сети (после погашения задолженности). Надлежащим подтверждением указанных обстоятельств будет акт, составленный с участием представителя Управляющей организации и двух лиц (соседей).

6.13. В случае если собственники помещений в МКД, несмотря на предложение Управляющей организации, не приняли на общем собрании решение о проведении капитального ремонта (к примеру, по замене стояков горячего, холодного водоснабжения, канализации, теплоснабжения), ответственность за возможные негативные последствия (в том числе, затопление помещений) возлагается на собственников помещений в данном МКД.

6.14. Стороны освобождаются от ответственности, если она возникла вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, забастовки и т. п.), исключающих возможность исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения Договора отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств. Надлежащим подтверждением наличия указанных обстоятельств будет являться справка Торгово-промышленной палаты города Сургута.

6.15. Собственнику запрещается производить демонтаж, либо внесение изменений в систему пожарных извещателей и соединительных линий пожарной сигнализации расположенных в помещении.

6.16. В случае нарушения Собственником помещения п.6.15. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за его нарушение и последствия возникшие в следствии такого нарушения в полном объеме и в соответствии с законодательством РФ.

6.17. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника, в части своевременной оплаты услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. При этом, собственник муниципального имущества несет ответственность дополнительно к ответственности указанных лиц.

**7. Порядок регистрации факта нарушения Договора**

7.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт проверки факта нарушений (далее Акт), к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией, при отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, это обстоятельство отражается в Акте.

7.2. Акт составляется комиссией, не менее чем из трех человек, включая уполномоченных на основании приказа руководителя Управляющей организации представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, имеющих регистрацию по месту жительства либо по месту пребывания в данном жилом помещении), работников подрядной организации и других лиц.

7.3. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, имеющих регистрацию по месту жительства либо по месту пребывания в данном жилом помещении), права которого нарушены; при отсутствии указанных лиц Акт составляется комиссией с приглашением в состав комиссии независимых лиц.

7.4. В случае если Собственник в течении 3-х рабочих дней со дня окончания расчетного периода в котором по его мнению Управляющей организацией не в полном объеме или не качественно оказаны услуги не обратился с соответствующим актом и заявлением услуги считаются оказанными Управляющей организацией в полном объеме и надлежащего качества.

**8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**

8.1. Настоящий Договор и приложение к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом, вступает в силу с даты подписания и действует в течение трех лет.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. С момента заключения настоящего Договора ранее заключенный между Сторонами договор управления многоквартирным домом утрачивает силу.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут

8.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника, при условии отсутствия на момент расторжения Договора задолженности по оплате жилищных, коммунальных и иных услуг Управляющей организации в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, дарения, ренты и пр.) путем уведомления о произведенных действиях с помещением Управляющей организации в письменной форме с приложением копии соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, при невыполнении управляющей компанией условий договора, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей в течение 10 дней с даты принятия такого решения, копии протокола общего собрание с приложенной к нему ведомостью, на основании которой был произведен подсчет голосов собственников, принявших участие в голосовании по вопросам повестки дня, а также указанием лица, которому согласно решению собственников Управляющая организация должна передать документацию, связанную с управлением МКД;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора (путем размещения сообщения в счете-извещении на уплату жилищных, коммунальных услуг) в случае, если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.4.2. По соглашению Сторон.

8.4.3. В судебном порядке.

8.4.4. В случае смерти Собственника – со дня его смерти.

8.4.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.4.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны в установленный в подпункте «а» пункта 8.4.1 срок о нежелании его продлевать. Надлежащим выражением волеизъявления собственников помещений в МКД в таком случае будет направление в адрес Управляющей организации заявления собственниками помещений в МКД, заключившими в письменной форме договор управления (не менее 75 % от общего числа голосов собственников помещений в МКД, заключивших такой договор в письменной форме). Надлежащим выражением волеизъявления Управляющей организации будет являться размещение сообщения в счетах-извещениях на уплату жилищных, коммунальных и иных услуг, предоставленных собственникам помещений в МКД.

8.4.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия (не позднее, чем за три месяца до его окончания) Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

8.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.8. При расторжении договора по инициативе собственников помещений, на основании решения общего собрания собственников помещений в данном доме, собственник помещения по настоящему договору, обязан оплатить управляющей компании всю имеющуюся на момент расторжения договора задолженность по оказанным услугам.

Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.9. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

**9. Особые условия**

9.1. Если участники общей долевой собственности на жилое помещение, принадлежащее Собственнику, не предоставили Управляющей организации соглашение о порядке оплаты жилья и коммунальных услуг, обязанности (ответственность) собственников помещения по оплате таких услуг являются солидарными.

9.2. От имени Управляющей организации Договор подписывается ее Генеральным директором, подпись Генерального директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска и заверяется печатью Управляющей организации. Оригинал подписи Генерального директора и его факсимильный оттиск на настоящем Договоре имеют одинаковую юридическую силу.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

9.4. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

9.5. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным настоящими Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со [статьей 20](consultantplus://offline/ref=8BE813DE79C1392E1F1A5E1411952481F529CC3A6FBEFE54A0C35C7394F7AB7B553FC362q0DEJ) Жилищного кодекса Российской Федерации. Служба жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры Сургутский отдел инспектирования, адрес: г.Сургут ул.Маяковского, д.21А каб. 308 тел./факс (3462) 52-53-60.

9.6. Настоящий договор является договором смешанного вида.

9.7. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД;

Приложение № 4 **–** Перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

**10. Адреса и реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Возрождение»**  **(ООО УК «Возрождение»)**  Тюменская область, ХМАО-Югра  г. Сургут, ул. Маяковского, д. 9  тел.: 50-18-50, 50-11-86, 50-16-37 (дисп.)  ИНН 8602219740  КПП 860201001  р/с 40702810667170042546  Западно -Сибирский банк  ОАО «Сбербанка России г. Тюмень  БИК 047102651,  к/с 30101810800000000651  Адрес эл.почты: komfortservis08@mail.ru  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Кульба В.А./  *(подпись) м.п.* | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О.)  Паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_г.  Адрес регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e.mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  ***(подпись)*** |

**Собственник**

Приложение №1

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

**Состав и технического состояния  
общего имущества многоквартирного дома**

1. **Общие сведения о многоквартирном доме**
2. Адрес многоквартирного дома – Тюменская область, ХМАО – Югра, город Сургут, ул. Мелик-Карамова д.4/3.
3. Кадастровый номер многоквартирного дома – нет.
4. Серия, тип постройки – многоквартирный жилой дом.
5. Год постройки – 2017г.
6. Степень износа по данным государственного технического учета – нет.
7. Степень фактического износа – нет.
8. Год последнего капитального ремонта – нет.
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – нет.
10. Количество этажей – 30, в том числе подземных 2.
11. Наличие подвала – есть.
12. Наличие подземной стоянки – нет.
13. Наличие цокольного этажа – нет.
14. Наличие мансарды – нет.
15. Наличие мезонина – нет.
16. Количество квартир – 240
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания – нет.
18. Строительный объем – 71241 куб.м.
19. *В том числе надземной части – 66239 куб.м.*
20. Площадь: многоквартирного дома с лоджиями, балконами, коридорами и лестничными клетками – 17913,7 кв.м.

в том числе:

*а) жилых помещений (общая площадь квартир) – 11302,6 кв.м.;*

*б) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 1857,3 кв.м.;*

*в) помещений общего назначения – 2575,4 кв.м.*

1. Количество лестниц – 1 шт.
2. Уборочная площадь лестниц – 795,5
3. Площадь земельного участка входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 5592 кв.м.
4. Кадастровый номер земельного участка – 86:10:0101248:12
5. Класс энергоэффективности здания – В
6. Удельный вес расхода тепловой энергии 0,0588 кВт\*ч/м2

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техни­ческое состояние элементов общего имущества много­квартирного дома |
| 1 | Фундамент | Монолитный ж/б ростверк по железобетонным сваям | удовлетворительно |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | Монолитный ж/б каркас, газобетонные блоки, утеплитель пенополистирол, керамический кирпич | удовлетворительно |
| 3 | Перегородки | Газобетонные | удовлетворительно |
| 4 | Перекрытия |  |  |
|  | *Чердачные* | ж/бетонное монолитное | удовлетворительно |
|  | *Междуэтажные* | ж/бетонное монолитное | удовлетворительно |
|  | *Подвальные* | ж/бетонное монолитное | удовлетворительно |
| 5 | Крыша | Плоская, рулонная | удовлетворительно |
| 6 | Полы | Бетонные, керамогранит | удовлетворительно |
| 7 | Проемы |  |  |
|  | *Окна* | Металлопластиковые | удовлетворительно |
|  | *Двери* | Металлические, деревянные | удовлетворительно |
| 8 | Отделка |  |  |
|  | Внутренняя  (другое) | Штукатурка, побелка, покраска | удовлетворительно |
| 9 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: |  |  |
|  | охранно-пожарная сигнализация жилой части дома | Система оповещения людей, противодымная защита, система противопожарного водоснабжения и их элементы | удовлетворительно |
|  | мусоропровод | Внутридомовой – 1 шт. | удовлетворительно |
|  | лифт | пассажирский – 2 шт., грузопассажирский – 1 шт. | удовлетворительно |
|  | Вентиляция жилой части | Приточно-вытяжная  (с естественным побуждением) | удовлетворительно |
|  | **Наружные инженерные коммуникации:** |  |  |
|  | *Сети канализации* | 23 м | удовлетворительно |
|  | *Сети теплоснабжения* | 14 м | удовлетворительно |
|  | *Сети водоснабжения* | 9 м | удовлетворительно |
|  | *Сети электроснабжения 0,4 кВ* | 35 м | удовлетворительно |
|  | **Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:** |  |  |
|  | Электроснабжение | Централизованное | удовлетворительно |
|  | *Светильники потолочные для 2 люминесцентных ламп* | *10 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Светильники потолочные для компактной люминесцентной лампы* | *55 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Светильник потолочно-настенный для 2-х компактных люминесцентных ламп* | *120 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Светильник потолочно-настенный* | *716 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Лампы энергосберегающие* | *210 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Лампа накаливания* | *165 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Выключатели коридорные* | *99 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Розетки* | *96 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Внутренние сети электроснабжения (скрытая проводка)* | *11210 м* | *удовлетворительно* |
|  | Холодное водоснабжение | Централизованное | удовлетворительно |
|  | *Внутренние сети водоснабжения (трубы стальные)* | *2595 м.п.* | *удовлетворительно* |
|  | Горячее водоснабжение  (трубы стальные) | Не централизованное (подогрев ХВС в ИТП за счет тепловой энергии) | удовлетворительно |
|  | *Внутренние сети водоснабжения (трубопроводы)* | *3490 м.п.* | *удовлетворительно* |
|  | водоотведение | Централизованное | удовлетворительно |
|  | *Внутренние сети бытовой канализации (трубы чугунные)* | *1523 м.п.* | *удовлетворительно* |
|  | Отопление | Центральное | удовлетворительно |
|  | *Нагревательные приборы (радиаторы стальные)* | *132 шт.* | *удовлетворительно* |
|  | *Внутренние сети теплоснабжения (трубы стальные)* | *2722 м.п.* | *удовлетворительно* |
|  | Газоснабжение | Отсутствует |  |
|  | Общедомовые приборы учёта коммунальных ресурсов:  - ТЭ МКД  - ЭЭ МКД  - ХВС МКД | Присутствует (тип «ТВ7»)  Присутствует (тип «Меркурий»)  Присутствует (тип «ВСТ-20») | удовлетворительно  удовлетворительно  удовлетворительно |
|  | Крыльца | Отмостки, крыльца | удовлетворительно |
| 10 | ИТП | Присутствует, 1 шт. | удовлетворительно |
| 11 | ВРУ | Присутствует, 2 шт. | удовлетворительно |
| 12 | Придомовая территория:  - тротуарная плитка  - асфальт  - озеленение | 954,2 м2  4349,8 м2  288 м2 | удовлетворительно  удовлетворительно  удовлетворительно |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  **ООО УК «Возрождение»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Кульба В.А./  **(подпись) м.п.** | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  **(подпись)** |

*Приложение № 2*

*к Договору управления многоквартирным домом*

*№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года*

**Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом**

1) Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](consultantplus://offline/ref=1C83EDB37C58C0421E3D4ACE11E90ACCFDBA867CA48233143E2C9642D4483F04ABBAA5914131677Fm47BC) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

2) Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

3) Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=1C83EDB37C58C0421E3D4ACE11E90ACCFDB88374A18433143E2C9642D4483F04ABBAA5914131677Cm478C), перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

4) Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией, рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых на собрании;

5) Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) 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](consultantplus://offline/ref=1C83EDB37C58C0421E3D4ACE11E90ACCFDB48274A28533143E2C9642D4483F04ABBAA5914131677Am479C) Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

6) Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

7) Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=1C83EDB37C58C0421E3D4ACE11E90ACCFDB4857FA68733143E2C9642D4483F04ABBAA59141316F74m47AC) Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющей ими организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями (РСО) за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=1C83EDB37C58C0421E3D4ACE11E90ACCFDB4857FA68733143E2C9642D4483F04ABBAA59149m376C) Российской Федерации;

8) Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме 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](consultantplus://offline/ref=1C83EDB37C58C0421E3D4ACE11E90ACCFDBA8E7EA58833143E2C9642D4483F04ABBAA5914131677Dm473C) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

9) Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания.

9.1. Управляющая организация осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание собственников помещений в доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

9.2. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем и оборудования многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и общедомового имущества, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

9.3. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

9.5. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

9.6. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

9.7. Управляющая организация в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляет в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

9.8. Управляющая организация обеспечивает свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

9.9. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет:

- прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах;

- заявки собственников помещений на некачественное оказание коммунальных или жилищных услуг;

Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  **ООО УК «Возрождение»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Кульба В.А./  **(подпись) м.п.** | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  **(подпись)** |

*Приложение №3*

*к Договору управления многоквартирным домом*

*№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года*

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями**

**по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_\_ в городе Сургуте,**

**ХМАО-Югра, Тюменская область**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование услуг и работ | Периодичность выполнения  услуг и работ |
| **1** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)** |  |
| ***1.1*** | ***Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов*** |  |
| 1.1.1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений | в течение действия  договора |
| 1.1.2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | в течение действия  договора |
| 1.1.3 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности | в течение действия  договора |
| ***1.2*** | ***Работы, выполняемые в зданиях с подвалами*** |  |
| 1.2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений | по мере необходимости,  но не реже 2 раз в год |
| 1.2.2 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер: | по мере необходимости,  но не реже 2 раз в год |
|  | исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод | по мере необходимости,  но не реже 2 раз в год |
|  | исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений | по мере необходимости,  но не реже 4 раз в год |
|  | обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | по мере необходимости,  но не реже 4 раз в год |
| 1.2.3 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей | по мере необходимости,  но не реже 24 раза в год |
| 1.2.4 | Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов | по мере необходимости |
| 1.2.5 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий | по мере необходимости,  но не реже 1 раза в год |
| 1.2.6 | Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек | по мере необходимости |
| ***1.3*** | ***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен*** |  |
| 1.3.1 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление о повреждениях и нарушениях Заказчика и совместно с ним составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий. | в течение действия  договора  согласно плану  мероприятий |
| 1.3.2 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление о повреждениях и нарушениях Заказчика и совместно с ним составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий. | в течение действия  договора  согласно плану  мероприятий |
| 1.3.3 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление о повреждениях и нарушениях Заказчика и совместно с ним составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий. | в течение действия  договора  согласно плану  мероприятий |
| ***1.4*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий*** |  |
| 1.4.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану  мероприятий |
| 1.4.2 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану  мероприятий |
| 1.4.3 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.4.4 | Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.4.5 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.4.6 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| ***1.5*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов*** |  |
| 1.5.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.5.2 | Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона, состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.5.3 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| ***1.6*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий*** |  |
| 1.6.1 | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.2 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.3 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| ***1.7*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш*** |  |
| 1.7.1 | Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек | в течение действия  договора, но не реже 2 раз в год |
| 1.7.2 | Устранение нарушений, приводящих к протечкам | незамедлительно |
| 1.7.3 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.  В случае выявления повреждений и нарушений, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.4 | 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.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение по согласованию с Заказчиком.  В остальных случаях, уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.5 | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.  В остальных случаях уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.6 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.  В случае выявления нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая утепление чердачных перекрытий, мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и крышу | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.7 | Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек при их наличии  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.8 | 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.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, уведомление Заказчика и совместно с ним их устранение.  В остальных случаях уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.9 | Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | по мере необходимости,  но не реже 2 раз в год  (весной и осенью) |
| 1.7.10 | Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды.  Ограждение мест возможного схода снега (сосулек и наледи) в весеннее время. | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год  по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| 1.7.11 | Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | по мере необходимости |
| 1.7.12 | Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей | по мере  необходимости |
| 1.7.13 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений | по мере необходимости,  но не реже 1 раза в год |
| 1.7.14 | Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки | в течение действия  договора |
| ***1.8*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц*** |  |
| 1.8.1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.2 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.3 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.4 | Проверка состояния и обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. | по мере необходимости  в пределах 3 – 5 лет  с учетом группы капитальности зданий,  физического износа  и местных условий |
| ***1.9*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов*** |  |
| 1.9.1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; укрепление, утепление, конопатка пазов и смена участков обшивки деревянных стен. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.9.2 | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.9.3 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях  и козырьках.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.9.4 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.9.5 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.9.6 | Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды. | по мере  необходимости |
| ***1.10*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу.*** |  |
| 1.10.1 | 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.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 1.10.2 | Проверка звукоизоляции и огнезащиты.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора согласно плану восстановительных работ |
| ***1.11*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу*** |  |
| 1.11.1 | Проверка состояния внутренней отделки.  В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию уведомление Заказчика и совместно с ним устранение выявленных нарушений. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| ***1.12*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу*** |  |
| 1.12.1 | Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| ***1.13*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу*** |  |
| 1.13.1 | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.  В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол.  В остальных случаях уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| **2** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества.** |  |
| ***2.1*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов*** |  |
| 2.1.1 | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.  При выявлении засоров – их устранение.  При выявлении повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств. | еженедельно  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| 2.1.2 | Удаление мусора из мусоросборных камер. | Ежедневно в течение  недели, за исключением одного выходного дня  и праздничных дней |
| 2.1.3 | Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования, а также сменных мусоросборников. | 1 раз в месяц |
| ***2.2*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления.*** |  |
| 2.2.1 | Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 2.2.2 | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 2.2.3 | 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 | по мере  необходимости |
| 2.2.4 | Устранение выявленных нарушений и неисправностей систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях | незамедлительно |
| 2.2.5 | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним, разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 2.2.6 | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.  В случае выявления повреждений и нарушений уведомление Заказчика и совместно с ним, разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| ***2.3*** | ***Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим водоснабжением, водоотведением*** |  |
| 2.3.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) |  |
| 2.3.2 | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) | в течение действия  договора |
| 2.3.3 | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем | незамедлительно |
| 2.3.4 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | в течение действия  договора |
| 2.3.5 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по согласованию с Заказчиком и за его счет | по мере  необходимости |
| 2.3.6 | Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу. При необходимости замена производится по согласованию с Заказчиком и за его счет. | по мере  необходимости |
| 2.3.7 | Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов | в течение действия  договора |
| 2.3.8 | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | незамедлительно |
| 2.3.9 | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации | незамедлительно |
| 2.3.10 | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока | по мере  необходимости |
| 2.3.11 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | незамедлительно |
| 2.3.12 | Очистка и промывка водонапорных баков | по мере необходимости |
| 2.3.13 | Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов | в течение действия  договора |
| 2.3.14 | Дезинфекция септиков и дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом | 1 раз в квартал |
| 2.3.15 | Прочистка ливневой канализации | по мере необходимости,  но не реже 1 раза в год |
| 2.3.16 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | Ежегодно после окончания отопительного  периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.3.17 | Проведение пробных пусконаладочных работ | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| ***2.4*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления*** |  |
| 2.4.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | в течение действия  договора |
| 2.4.2 | Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) | в течение действия  договора |
| 2.4.3 | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем | незамедлительно |
| 2.4.4 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | в течение действия  договора |
| 2.4.5 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по согласованию с Заказчиком и за его счет. | по мере  необходимости |
| 2.4.6 | Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу. При необходимости замена производится по согласованию с Заказчиком и за его счет. | незамедлительно |
| 2.4.7 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.4.8 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год |
| 2.4.9 | Проведение пробных пусконаладочных работ | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем  ремонте с заменой труб |
| 2.4.10 | Удаление воздуха из системы отопления | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем  ремонте с заменой труб |
| ***2.5*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электро- и телекоммуникационного оборудования*** |  |
| 2.5.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | в течение действия  договора |
| 2.5.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | в течение действия  договора |
| 2.5.3 | Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | в течение действия  договора |
| 2.5.4 | Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды | в течение действия  договора |
| 2.5.5 | Обслуживание электрических плит, установленных в помещениях, относящихся к общему имуществу, с проведением (при необходимости) мелкого ремонта, не требующего замены узлов и деталей | 1 раз в год |
| ***2.6*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)*** |  |
| 2.6.1 | Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб.  В случае выявления нарушений и повреждений, уведомление Заказчика и по согласованию с ним, разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционых датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) за его счет. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 2.6.2 | Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов | 1 раз в квартал |
| 2.6.3 | Снятие показаний коллективного прибора учета | ежемесячно |
| 2.6.4 | Обеспечение проведения поверок коллективного прибора учета | в сроки, установленные технической документацией на прибор учета |
| 2.6.5 | Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:  - проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;  - установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;  - составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию | 1 раз в год  и после установки (замены) прибора учета |
| ***2.7*** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания автоматизированных узлов учета*** |  |
| 2.7.1 | Контроль состояния и работоспособности автоматизированного узла учета, в том числе герметичности соединений, наличия или отсутствия механических повреждений и течи.  В случае выявления нарушений и повреждений, уведомление Заказчика и по согласованию с ним, разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая замену неисправных элементов (манометров, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) за его счет. | в течение действия  договора  согласно плану восстановительных работ |
| 2.7.2 | Техническое обслуживание автоматизированного узла учета и его элементов | 1 раз в квартал |
| **3** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)** |  |
| 3.1 | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | в течение действия  договора согласно  графику |
| 3.2 | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов): |  |
| - ежесменное техническое обслуживание; | 1 раз в смену |
| - текущее техническое обслуживание; | 1 раз в смену или сразу после несанкционированной поломки |
| - полугодовое техническое обслуживание | 1 раз в 6 месяцев |
| 3.3 | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), включая ликвидацию сбоев в работе лифтов и системы диспетчерского контроля с обеспечением пуска остановившихся лифтов, а также проведение работ по освобождению пассажиров | круглосуточно |
| 3.4 | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования | 1 раз в год по графику,  по мере необходимости |
| 3.5 | Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок лифтов | в течение действия  договора |
| 3.6 | Производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности | в течение действия  договора |
| **4** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества** |  |
| ***4.1*** | ***Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества*** |  |
| 4.1.1 | Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, включая очистку систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) | 1 раз в неделю |
| 4.1.2 | Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов | 2 раза в неделю |
| 4.1.3 | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно |
| 4.1.4 | Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, коридоров, галерей | 2 раза в месяц |
| 4.1.5 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | 1 раз в год |
| 4.1.6 | Мытье окон | 1 раз в год |
| ***4.2*** | ***Работы, выполняемые ручным способом 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 (осенне-зимний) период года*** |  |
| 4.2.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | по мере необходимости |
| 4.2.2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| 4.2.3 | Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 4.2.4 | Очистка придомовой территории (тротуаров)  от наледи и льда | 1 раз в двое суток  во время гололеда |
| 4.2.5 | Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега | 1 раз в сутки |
| 4.2.6 | Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами | 1 раз в сутки во время  гололеда |
| 4.2.7 | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 4.2.8 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории | 1 раз в сутки |
| ***4.3*** | ***Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года*** | ***1 раз в месяц*** |
| 4.3.1 | Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу |  |
| 4.3.2 | Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы |  |
| 4.3.3 | Перевозка снега на полигон автосамосвалами |  |
| 4.3.4 | Утилизация снега на полигоне |  |
| ***4.4*** | ***Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года*** |  |
| 4.4.1 | Уборка и подметание придомовой территории, в том числе территории детской площадки | 2 раза в месяц |
| 4.4.2 | Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд | 1 раз в сутки |
| 4.4.3 | Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки |
| 4.4.4 | Промывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в месяц |
| 4.4.5 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории | 1 раз в сутки |
| 4.4.6 | Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории  Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории | 2 раза в течение периода  по мере необходимости |
| 4.4.7 | Уборка газонов, расположенных на придомовой территории | 1 раз в трое суток |
| ***4.5*** | ***Работы по содержанию детских, спортивных площадок и их элементов (песочниц, качелей, горок и другого игрового и спортивного оборудования), расположенных на придомовой территории*** |  |
| 4.5.1 | Контроль состояния и выявление повреждений элементов детской, спортивной площадки (песочницы, качели, горки и другого игрового и спортивного оборудования).  В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости) | в течение действия  договора  незамедлительно |
| 4.5.2 | Контроль состояния и выявление повреждений ограждения детской, спортивной площадки.  В случае выявления повреждений – замена поврежденных участков ограждения с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости) | в течение действия  договора  по мере  необходимости |
| 4.5.3 | Окрашивание поверхности бордюра | 1 раз в течение периода |
| ***4.6*** | ***Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов,в том числе откачке жидких бытовых отходов*** |  |
| 4.6.1 | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов  (в том числе крупногабаритного мусора) | Ежедневно в течение  недели за исключением одного выходного дня  и праздничных дней |
| 4.6.2 | Откачка и вывоз бытовых сточных вод и жидких бытовых отходов из септиков и дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории | по мере накопления |
| 4.6.3 | Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп;  сбор отработанных ртутьсодержащих ламп с последующей передачей в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов | в течение действия  договора  по мере  необходимости |
| ***4.7*** | ***Работы по обеспечению требований пожарной безопасности*** |  |
| 4.7.1 | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты при их наличии в составе инженерного оборудования МЖД | в течение действия  договора |
| 4.7.2 | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации с уведомлением Заказчика и по согласованию с ним за его счет | в течение действия  договора |
| 4.7.3 | Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода | в течение действия  договора |
| **5** | **Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания** |  |
| 5.1. | Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем | круглосуточно |
| 5.2 | Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем | круглосуточно |
| 5.3 | Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) | круглосуточно |
| 5.4 | Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями | в течение действия  договора |
| 5.5 | Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения | круглосуточно |
| 5.6 | Отражение сведений, полученных аварийно-диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, в соответствующих журналах | круглосуточно |
| 5.7 | Обеспечение контроля загазованности технических подполий и коллекторов | круглосуточно |
| 5.8 | Обеспечение громкоговорящей (двусторонней) связи с пассажирами лифтов | круглосуточно |
| 5.9 | Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов | незамедлительно |
| 5.10 | Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения | незамедлительно |
| 5.11 | Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества | незамедлительно при  поступлении сигналов  об аварии или повреждении |
| 5.12 | Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций.  В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений | круглосуточно  круглосуточно |
| **6** | **Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе** |  |
| 6.1 | Содержание паспортной службы |  |
| 6.1.1 | Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги | в течение действия  договора |
| 6.1.2 | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований [законодательства](consultantplus://offline/ref=5EA6B4CC4D4AD2D11191ACFDEC5C2561927A7462C7B18E563FA53A8B55N3TFG) Российской Федерации о защите персональных данных | в течение действия  договора |
| 6.2 | Предоставление сведений Заказчику для организации и осуществлению расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги и работы по его управлению) и коммунальные услуги | в течение действия  договора |
| 6.2.1 | Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=FC11449B5D34FCC9DCCD4BD392A41958D727B314C69E6F6793B32C63875FC998379E881FB482173AKBZ1G) Российской Федерации | постоянно |
| 6.2.2 | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме | ежемесячно |
| 6.2.3 | Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения | ежемесячно |
| 6.2.4 | Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=78124156FF3284365AB85FDE8AB8EDB7523BA90A19B68B15EAA0C2E29D43349D3315CBD3F1QAa0G) Российской Федерации | постоянно |
| 6.2.5. | Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающем в таком доме | в течение действия  договора |
| 6.2.6. | Принятие управляющей организацией жилищного фонда в управление или его вывод из управления | по мере необходимости |
| 6.2.7. | Ведение технической документации и базы банка данных по объектам жилищного фонда, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей | в течение действия  договора |
| 6.2.8. | Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда и снижению расходов по его содержанию | в течение действия  договора |
| 6.2.9. | Планирование работ по ремонту и модернизации жилищного фонда | в течение действия  договора |
| 6.2.10. | Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов | в течение действия  договора |
| 6.2.11. | Организация и проведение конкурсов между предприятиями различных форм собственности на обслуживание и ремонт жилищного фонда | в течение действия  договора |
| 6.2.12. | Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями | в течение действия  договора |
| 6.2.13. | Контроль и обеспечение работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации | в течение действия  договора |
| 6.2.14. | Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения договорных обязательств | в течение действия  договора |
| 6.2.15. | Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда | в течение действия  договора |
| 6.2.16. | Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства | по мере необходимости |
| 6.2.17. | Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших | в течение действия  договора |
| 6.2.18. | Разработка предложений по эффективному использованию расположенных в жилых зданиях нежилых помещений и земельных участков на которых расположены жилые здания в целях привлечения дополнительных финансовых результатов для улучшения состояния жилищного фонда | в течение действия  договора |
| 6.2.19. | Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами | в течение действия  договора |
| 6.2.20. | Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг | постоянно |
| 6.2.21. | Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами | постоянно |
| 6.2.22. | Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилищному фонду, контроль за его выполнением | постоянно |
| 6.2.23. | Анализ себестоимости содержания и ремонта жилищного фонда, потребления населением коммунальных услуг, прочим доходам | ежемесячно |
| 6.2.24. | Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт жилищного фонда | по мере необходимости |
| 6.2.25. | Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг | постоянно |
| 6.2.26. | Контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде | постоянно |
| 6.2.27. | Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления | постоянно |
| 6.2.28. | Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон | постоянно |
| 6.2.29. | Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и карточкам учета собственников жилья в жилищном фонде | постоянно |
| 6.2.30. | Обеспечение определения размера платежей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) с учетом права на льготы и предоставленных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг | постоянно |
| 6.2.31. | Предоставление сведений Заказчику для подготовки данных для перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги и его проведение:  - при изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;  - при временном отсутствии потребителя по месту жительства;  - при отклонении качества показателей качества ЖКУ от нормативного уровня;  - при введении дополнительных льгот или их отмене;  - при изменении размера субсидий;  - при уточнении показаний приборов учета | постоянно |
| 6.2.32. | Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг | постоянно |
| 6.2.33. | Обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги | ежемесячно |
| 6.2.34. | Организация расчетно-кассового обслуживания | постоянно |
| 6.2.35. | Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков | постоянно |
| 6.2.36. | Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги | постоянно |
| 6.2.37. | Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги | постоянно |
| 6.2.38. | Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности | постоянно |
| 6.2.39. | Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждой конкретной семье | постоянно |
| 6.2.40. | Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг.  Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления. | постоянно |
| 6.2.41. | Прием показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения (по телефону или письменно) | ежемесячно |
| 6.2.42. | Контроль переданных показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения | ежеквартально |
| 6.2.43. | Снятие показаний общедомовых приборов учета:  - горячего и холодного водоснабжения;  - электроснабжения;  - отопления (теплоснабжения) | ежемесячно |
| 6.2.44. | Выявление случаев без учетного пользования электроэнергией и самовольных подключений с составлением актов по выявленным нарушениям | в течение действия договора |
| 6.2.45. | Планирование и осуществление мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций на обслуживаемой территории. Обеспечение и поддержание в готовности к применению объектовых сил и средств ГО и ЧС.  Разработка и осуществление мер по обеспечению пожарной безопасности в жилищном фонде | в течение действия договора |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  **ООО УК «Возрождение»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Кульба В.А./  **(подпись) м.п.** | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  **(подпись)** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | *Приложение №4*  *к Договору управления многоквартирным домом*  *№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года* | | | | |
| **Перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников**  **многоквартирного дома №4/3 по ул. Мелик Карамова в городе Сургуте, ХМАО-Югра, Тюменская область**  (разработан на основании Постановления Администрации города № 167 от 17.01.2017г.)  **(** | | | | | | | |
| № п/п | | | Наименование работ и услуг | | | Перечень и периодичность работ (услуг) приняты в соответствии  с постановлением Администрации города от 13.08.2013 № 5867 "Об утверждении перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего  содержания общего  имущества в многоквартирном доме"  (с изменениями) | Размер платы на 1 кв. метр общей площади в месяц (с НДС), рублей |
| 1 | | | Содержание конструктивных элементов жилых зданий (за исключением крыш и подвалов) | | | 3,19 |
| 2 | | | Содержание крыш | | | 0,30 |
| 3 | | | Содержание подвалов | | | 0,04 |
| 4 | | | Содержание мусоропроводов | | | 1,33 |
| 5 | | | Содержание систем вентиляции (дымоудаления) | | | 0,17 |
| 6 | | | Содержание индивидуальных тепловых пунктов | | | 0,51 |
| 7 | | | Содержание внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжении, водоотведения | | | 2,40 |
| 8 | | | Содержание внутридомовой инженерной системы отопления | | | 1,46 |
| 9 | | | Содержание электрооборудования (включая телекоммуникационное оборудование) | | | 0,70 |
| 10 | | | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды | | | 0,07 |
| 11 | | | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды | | | 0,20 |
| 12 | | | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии | | | 0,19 |
| 13 | | | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии | | | 0,05 |
| 14 | | | Содержание автоматизированных узлов учета | | | 0,20 |
| 15 | | | Содержание наружных сетей электроснабжения | | | 0 |
| 16 | | | Содержание наружных сетей тепловодоснабжения | | | 0 |
| 17 | | | Содержание и ремонт лифта | | | 6,42 |
| 18 | | | Содержание помещений, входящих в состав общего имущества | | | 6,29 |
| 19 | | | Уборка придомовой территории ручным способом (в холодный и теплый периоды года) | | | 1,46 |
| 20 | | | Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года | | | 0,83 |
| 21 | | | Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания т эксплуатации МКД (детские, спортивные площадки, площадки для выгула домашних животных, малые архитектурные формы, игровое, спортивное оборудование, скамейки, урны и иные виды оборудования и оформления, используемые как составные части благоустройства МКД). | | | 0,44 |
| 22 | | | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) | | | 1,97 |
| 23 | | | Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию | | | 0,19 |
| 24 | | | Содержание систем автоматической пожарной сигнализации и электрических систем дымоудаления | | | 0,92 |
| 25 | | | Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания | | | 1,26 |
| 26 | | | Содержание системы ограничения доступа | | | 1,60 |
| 27 | | | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: | | | 3,35 |
| 28 | | | Содержание паспортной службы | | | 0,46 |
| 29 | | | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги | | | 0,79 |
| **ИТОГО плата с НДС:** | | | | | | **35,54** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  **ООО УК «Возрождение»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Кульба В.А./  **(подпись) м.п.** | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  **(подпись)** |