

Договор управления многоквартирным домом №

г. Галич

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____» г. Галич, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны и граждане — собственники жилых помещений, собственники жилых помещений по иным законным основаниям, совместно именуемые в дальнейшем «**Собственники**», на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре

Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Костромская область, г. Галич, _____ включающий в себя земельный участок площадью _____ кв. м. в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, помещения в котором предназначены для жилых или нежилых целей (помещения), и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - предоставляемые потребителю услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, газовое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

- **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- содержание придомовой территории;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт **общего** санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонтов и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие на основании договора поставку коммунальных ресурсов.

Общее собрание собственников - высший орган управления многоквартирным домом.

2. Предмет Договора

2.1. По поручению собственников Управляющая компания обязуется собственными силами или с привлечением специализированных организаций оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____, предоставлять коммунальные услуги, платные услуги по ремонту и замене внутриквартирного оборудования собственникам помещений в данном доме, а также по заданию Собственников за отдельную плату осуществлять иную, направленную на достижение целей управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме

деятельность, а Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома (протокол № _____)

2.3. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

Характеристика многоквартирного дома (далее МКД):

- Адрес МКД: 157202, Костромская область, город Галич, ул. _____
- год постройки: _____ г.
- количество этажей: _____
- количество подъездов: _____
- количество квартир: _____
- общая площадь МКД: _____²
- общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам – _____^{М²}
- общая площадь жилых помещений, принадлежащих юридическим лицам – _____^{М²}
- общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – _____^{М²}
- сведения о наличии и типе установленных общих приборов учета МКД:

общедомовой прибор учета ХВС – ;

место установки: ;

кем опломбирован: вой энергии –

дата установки: _____ г.

общедомовой прибор учета тепло

место установки: ;

дата опломбирования: _____ г

кем опломбирован:

срок проведения очередной поверки: .

общедомовой прибор учета электроэнергии –;

дата установки:

место установки: _____

дата опломбирования:

кем опломбирован:

срок проведения очередной поверки:

3.Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, производить приемку работ и услуг.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, осуществлять контроль за их исполнением.

- 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра, с целью контроля за состоянием многоквартирного дома.
- 3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполняемых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 3 и 4 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией закреплены соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
- 3.1.7. Обеспечивать Собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- 3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 3.1.9. Вести учет и регистрацию жалоб, заявлений, претензий, осуществлять рассмотрение предложений, заявлений претензий и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.
- 3.1.10. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в доступном для всех Собственников месте, либо на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 3.1.11. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:
- физических лиц - не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
 - юридических лиц - в течение 10 (десять) рабочих дней со дня принятия новых тарифов.
- 3.1.12. Производить расчет размеров и начисление платежей за услуги, установленные в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за истекший месяц.
- 3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4 Договора платежей.
- 3.1.14. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 3.1.15. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий в соответствии с законодательством РФ.
- 3.1.16. Готовить предложения Собственникам по вопросам ремонтов, модернизации, ресурсоснабжения, реконструкции общего имущества и коммунальных услуг.
- 3.1.17. Ежегодно в течение 1 квартала представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.
- 3.1.18. По требованию полномочного представителя Собственников не позднее 5-ти рабочих дней с даты обращения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ.
- 3.1.19. Принимать участие в общих собраниях Собственников многоквартирного дома по вопросам, составляющим предмет Договора.

3.1.20. Обеспечить сезонную готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных сетей.

3.1.21. Производить по требованию Собственников сверку платы за коммунальные услуги не позднее 3-х рабочих дней с момента обращения, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством РФ и Договором.

3.1.22. В случае непредоставления или предоставления услуги ненадлежащего качества УК обязуется сделать перерасчет на основании акта, составленного с участием полномочного представителя Собственников и УК.

3.1.23. Результат выполненных Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору составляется Управляющей компанией и подписывается председателем совета МКД в течении 3-х рабочих дней: с 18 по 20 число месяца следующего за отчетным, а в случае отсутствия совета МКД и муниципальных помещений хотя бы одним собственником жилого помещения в МКД. В случае неявки в Управляющую компанию председателя совета МКД, собственника помещений в МКД, находящихся в муниципальной собственности, а при отсутствии совета МКД и муниципальных помещений, собственника жилого помещения в МКД для приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД до 20 числа месяца следующего за отчетным, или не подписания акта без обоснованных причин, акт подписывается Управляющей компанией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

3. 2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

3.2.3. В случае непредоставления Собственниками до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Галича нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 3.3.4 - 3.3.17. Договора.

- 3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 3.2.9. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 3.2.10. Готовить предложения по организации доступа в многоквартирный дом для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 3.2.11. Готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также в случае необходимости готовить предложения Собственникам о необходимости проведения капитального ремонта, сроков проведения по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размер платы для каждого Собственника.
- 3.2.12. Дополнительно не менее одного раза в год в течение срока действия Договора выходить с предложением на общее собрание Собственников многоквартирного дома об изменении и корректировке перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;
- 3.2.13. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине собственника или членов его семьи, в случае невыполнения им обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3. Собственники обязуются:

- 3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.
- 3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 4 настоящего Договора платежей.
- 3.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.
- 3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
 - о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы

очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей компанией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Галича, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п. 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11., 3.3.13., 3.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственников.

3.3.19. Не допускать использования газовых и электроплит для обогрева.

3.3.20. Не использовать лестничные клетки, а также площадки под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых, для размещения ящиков, бытовых вещей, оборудования, инвентаря.

3.3.21. При обнаружении запаха газа на лестничной площадке подъезда немедленно сообщить в аварийную службу Горгаз и организовать интенсивное проветривание.

3.3.22. Не загромождать балконы предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т. д.).

3.3.23. Не допускать мытья автомашин на придомовой территории.

3.3.24. Не производить самостоятельно строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград и т. д.), переоборудование балконов.

3.3.25. Не допускать крепления к стенам многоквартирного дома спутниковых антенн, кондиционеров и прочего без соответствующего разрешения.

3.3.26. Не допускать выбрасывания пищевых и других отходов, мусора, закапывания или сжигания на придомовой территории.

3.3.27. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.28. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора, через полномочного представителя собственников многоквартирного дома.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору; за исключением услуг по управлению, в связи с непредоставлением или несоответствием качеству, перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.5. Проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и выполнения работ, в том числе проведения соответствующей экспертизы.

3.4.6. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через представителя).

3.4.7. Получать от Управляющей компании акт о непредоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.8. Требовать от УК выплаты неустоек (штрафов, пеней) за непредоставление или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных ФЗ и Договором.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги ;
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2,3,4.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Галича.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Галича в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указывается: размер оплаты оказанных услуг,

сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц, счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. При двухтрубной (однотрубной) закрытой системе теплоснабжения в многоквартирном доме, при которой горячая вода приготавливается на внутридомовом инженерном оборудовании (ИТП), и оснащении дома общедомовыми приборами учета, фиксирующими общие показания количества ресурса (тепловой энергии, использованной на нужды отопления и ГВС, и питьевой воды, использованной на нужды холодного водоснабжения и горячего водоснабжения), объем коммунального ресурса для расчета размера платы за коммунальные услуги определяется по видам коммунальных услуг в следующем порядке:

а) Объем воды для нужд горячего водоснабжения определяется по показаниям расходомера узла учета поданной на подогрев воды ($V_{пв}$). При этом объем воды, поданной на нужды холодного водоснабжения, определяется как разница показаний ОПУ воды и расходомера теплового узла учета. В случае отсутствия расходомера, распределение объема поданной на вводе в дом питьевой воды по видам услуг холодного и горячего водоснабжения производится пропорционально индивидуальным объемам потребления гражданами холодной и горячей воды, определенным исходя из показаний ИПУ и (или) нормативов потребления, *(после вступления в силу Правил № 354 – деление по видам услуг производится с учетом расхода воды на содержание общедомового имущества)*;

б) Количество тепловой энергии для приготовления горячей воды ($Q_{пв}$) определяется как произведение объема подогреваемой воды ($V_{пв}$) и разности температур холодной и

приготовленной горячей воды, с учетом плотности, теплоемкости воды и соответствия размерностей расчетных величин:

$Q_{П/В} = V_{П/В} \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times r \times C \times 10^{-6}$, где r - плотность воды 1000 кг/м^3 ; C - теплоемкость воды $1 \text{ ккал}/(\text{кг} \times ^\circ\text{C})$;

$t_{ГВ}$, $t_{ХВ}$ - разность среднемесячных температур горячей и холодной воды, $^\circ\text{C}$, при отсутствии фактических данных $t_{ГВ}$ принимается в соответствии с условиями договора (по СанПиН от $+60^\circ\text{C}$ до $+75^\circ\text{C}$), $t_{ХВ}$ в отопительный период принимается $+5^\circ\text{C}$, в неотапливаемый $+15^\circ\text{C}$.

При таком порядке расчета количество тепловой энергии, теряемой с циркуляцией горячей воды в системе ГВС и непосредственно влияющей на температуру внутри помещения, учитывается в стоимости услуг отопления.

** В домах, не оборудованных ОПУ тепловой энергии, в формуле рекомендуется учитывать коэффициент потерь тепловой энергии в системе ГВС (особенно в домах, где к системе ГВС присоединены полотенцесушители), если такие потери не были учтены в нормативах потребления тепловой энергии на отопление. По соглашению сторон в расчетах возможно использование удельного расхода тепловой энергии на подогрев воды ($q_{пв}$), исчисленного в средней величине за отопительный и неотапливаемый период, или в средней величине за год:*

$$q_{пв} = (((t_{гв} - t_{хв}) \times \text{Дот.п.} + (t_{гв} - t_{хв}) \times \text{Дн.от.п.}) / 365) \times r \times C \times 10^{-6},$$

где *Дот.п.*, *Дн.от.п.* – число дней в отопительный период, в неотапливаемый период.

По соглашению сторон также возможно использование установленного уполномоченным органом субъекта РФ (ОМС) норматива потребления тепловой энергии на подогрев воды.

в) Количество тепловой энергии для отопления определяется как количество потребленной тепловой энергии по показаниям общедомового прибора учета ($Q_{опу}$).

4.13. Определение размера платы за коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, отопления электроснабжения:

- за услуги холодного водоснабжения - исходя из объема воды, использованной на нужды холодного водоснабжения, и соответствующего тарифа на воду, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, в порядке, предусмотренном формулой 9 прил. № 2 к Прав. № 307;

- за услуги горячего водоснабжения – путем суммирования платы за холодную воду, определенной по формуле 9, исходя из объема поданной на подогрев воды и тарифа на воду, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, и платы за тепловую энергию, определенной исходя из количества тепловой энергии, используемой для приготовления такого объема горячей воды, пропорционально объему потребления горячей воды гражданами, и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с действующим законодательством;

- за услуги отопления – исходя из количества тепловой энергии, используемой на нужды отопления, и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, в порядке, предусмотренном формулами 7, 10 Приложения № 2 Правил № 307.

- за услуги электроснабжения при применении общедомовых и индивидуальных или комнатных приборов учета, измеряющих объемы электрической энергии

дифференцированно по зонам (часам) суток в разных режимах ее оплаты для целей индивидуального потребления и общедомовых нужд, определяется по формуле:

$P_i = (-1) \times V_i \times T_{опу} + V_i \times T_i$, где P_i – размер платы за электроснабжение для i -го помещения

$V_{опу}$ - объем потребления электроэнергии по показаниям ОПУ, V_i – объем потребления электроэнергии в i -м помещении, $\sum V_i$ – суммарный объем потребления электроэнергии в i -х помещениях

$T_{опу}$ – тариф, используемый в расчетах по показаниям ОПУ. При расчетах по дифференцированным по зонам суток тарифам ставки таких тарифов применяются к объемам потребления электрической энергии с учетом их фактического соотношения по зонам суток;

T_i – тариф, используемый потребителем i -помещения в расчетах за потребление электроэнергии по ИПУ или нормативам потребления.

- за услуги электроснабжения для потребителей, проживающих в коммунальной квартире, оборудованной общим (квартирным) прибором учета электрической энергии, в которой не все комнаты оборудованы комнатными приборами учета электрической энергии, определяется в порядке, установленном в п.50 Правил предоставления коммунальных услуг (№ 354) с учетом соглашения между потребителями в такой квартире, которое предоставляется Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями.

4.14. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника жилого помещения внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Галича. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

4.15. Изменение тарифов и нормативов коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

4.16. Кроме коммунальных услуг, Собственник (потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме) вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.17. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (включая объем сверхнормативного потребления) за расчетный период, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.18. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании Собственников помещений. Оплата производится каждым Собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе в многоквартирном доме в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом.

4.19. Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме Управляющая компания направляет на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном

доме и другие цели в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений. За оказанные услуги Управляющая компания взимает 15% от начисленных денежных средств.

4.20. Цена договора управления многоквартирным домом определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается в размере стоимости услуг в многоквартирном доме, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и действует на период выполнения Управляющей компанией установленного договором объема услуг и перечня работ, в течение 1 года. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая компания готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год. Управляющая компания и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

5. Порядок предоставления услуг.

5.1. Коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения предоставляются с использованием централизованных систем инженерно-технического обеспечения круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

5.2. Коммунальные услуги горячего водоснабжения предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения, при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения путем приготовления горячей воды с использованием индивидуального теплового пункта, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Горячее водоснабжение потребителей осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерыва на планово-профилактические работы системы теплоснабжения по графику, устанавливаемому Теплоснабжающей организацией и иных перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

5.3. Коммунальные услуги отопления предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения МКД круглосуточно в течение отопительного периода, начало и окончание которого определяется органом местного самоуправления.

5.4. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией. В указанных целях Управляющая компания уведомляет собственников помещений и потребителей о специализированной

организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, с которой Управляющая компания заключила соответствующий договор.

5.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, изложенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.6. Объем потребленной коммунальной услуги определяется исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, или по нормативам потребления при отсутствии приборов учета.

5.7. Количество проживающих в жилом помещении граждан признается равным количеству зарегистрированных граждан с учетом временно отсутствующих или числу граждан, указанных в акте об установлении количества проживающих граждан, составленном по результатам проведенной проверки.

5.8. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Представителя Управляющей компании по расчетам с потребителями путем письменного уведомления об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

5.9. Управляющая компания совместно с потребителями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей компании о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта уполномоченным лицом и не менее, чем тремя потребителями, проживающими в многоквартирном доме.

5.10. Показания индивидуальных приборов учета предоставляются Собственником в ресурсоснабжающую организацию не позднее 25 числа каждого месяца.

5.11. Представитель по эксплуатации приборов учета осуществляет не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

5.12. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию (её Представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей компании (её Представителя).

5.13. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц, Собственники обязуются обеспечить участие Представителя Управляющей компании по эксплуатации приборов учета или, при его отсутствии, специалиста Управляющей компании в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения к такому Представителю (в Управляющую компанию) письменно по электронной почте или устно по телефону.

5.14. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию (или с даты введения прибора учета в эксплуатацию).

5.15. Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях: неотображения приборами учета результатов измерений; нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки; механического повреждения прибора учета; превышения допустимой погрешности показаний прибора учета; истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

5.16. Ввод в эксплуатацию прибора учета первоначально, после его ремонта, замены и поверки осуществляется без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится ресурсоснабжающей организацией повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки.

5.17. В случаях прекращения предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник обращается в диспетчерскую службу Управляющей компании. Факт непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в случаях превышения допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальной услуги и(или) допустимых отклонений качества коммунальной услуги оформляется актом и подписывается Собственником и уполномоченным представителем Управляющей компании.

5.18. Изменение размера платы за коммунальные услуги в связи с их предоставлением ненадлежащего качества или перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах .

5.19. Приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги производится в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения (приложение № 7);

- получения Управляющей компанией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги со дня, указанного в документе соответствующего органа;

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления);

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

5.20. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин приостановки, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

5.21. Собственники помещений и потребители коммунальных услуг на основании решения общего собрания собственников вносят плату за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

5.22. Меры социальной поддержки населения по оплате коммунальных услуг предоставляются в случаях, установленных законодательством РФ.

5.23. Работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) до отсекающей арматуры (первый вентиль). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, установленных на отходящих линиях в этажном щитке;

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общего домового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

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

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственниками одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Галича в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае, если Управляющая компания выступила с предложением о необходимости проведения капитального ремонта, а Собственники отклонили его, то Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Контроль за исполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления возлагается на Собственников многоквартирного дома в лице полномочного представителя. Контроль выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору включает в себя:

- предоставление Собственникам или уполномоченному представителю Собственников информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в многоквартирном доме;

– оценку Собственниками качества работы Управляющей компании на основе установленных критериев. Критериями качества работы Управляющей компании являются :

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом в многоквартирном доме;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- снижение количества обоснованных жалоб Собственников на качество услуг и работ, предусмотренных настоящим договором;

- своевременность и регулярность предоставляемой Собственникам, Совету многоквартирного дома или уполномоченному представителю Собственников, либо общему собранию Собственников помещений отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

7.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 – Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества установленный на общем собрании;

- Приложение № 2 – Перечень общего имущества дома;

- Приложение №3 — Рекомендуемый перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- Приложение №4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- Приложение №5 — Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;

- Приложение №6 - перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- Приложение №7 - сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

8. Форс - мажор

1 При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, "сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок: один год. Начало действия Договора: _____.
Управляющая компания обязана приступить к исполнению обязанностей, установленных в Договоре управления, не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей компании, полномочному представителю Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

9.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания

Собственники

Настоящий Договор утверждён общим собранием
«Собственников» жилого дома
Уполномоченным представителем в целях
исполнения данного Договора назначается

(Собственник кв. № _____).

Приложение №1
к договору управления
многоквартирным домом

Размер платы за содержание и текущий ремонт

общего имущества установленный на общем собрании.

Вид услуги	Единица измерения	Цена в рублях за месяц
Содержание мест общего пользования	Руб. /м ² исходя из расчёта общей площади квартиры	
Текущий ремонт общего имущества жилого дома	Руб. /м ² исходя из расчёта общей площади квартиры	

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень

общего имущества многоквартирного жилого дома, не являющегося частями квартир и предназначенного для обслуживания более одного жилого помещения дома, в отношении которого будет осуществляться обслуживание:

- 1 межквартирные лестничные площадки;
- 2 лестницы;
- 3 коридоры;
- 4 технический подвал;
- 5 крыша;
- 6 ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- 7 общедомовые инженерные коммуникации, оборудование (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электрические системы, системы вентиляции);
- 8 фасад здания;
- 9 отмостка вокруг здания;
- 10 фундамент;
- 11 придомовая территория (в соответствии с техническим паспортом дома).

**ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

(В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными
Постановлением
Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.)

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в многоквартирном жилом доме:

Между общим имуществом многоквартирного жилого дома и собственником помещения устанавливается:

- внутридомовая система электроснабжения - до вводных клемм на квартирном приборе учёта, либо до отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- внутридомовая система канализации - по тройник стояка, лежачка.

1. Уборка общих помещений и придомовой территории

- очистка водостоков - **по мере необходимости**, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- очистка крыши от снега и наледи - **по мере необходимости**;
- уборка мусора и грязи с кровли - **два раза в год**;
- **очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации - ежедневно.**

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - **один раз в месяц**;
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварии, ремонтов - **по мере необходимости**;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей - **два раза в год, по графику**;
- консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления - **один раз в год**;
- регулировка системы центрального отопления - **по мере необходимости**;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования - **по мере необходимости**, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности - **по мере необходимости**;
- очистка грязевиков, воздухоотделителей - **один раз в год.**

3. Эксплуатация электрического оборудования

- периодический осмотр и ревизия электросетей - **2 раза в год, по графику**;
- осмотр электросетей после аварии и стихийных бедствий - **по мере необходимости**;
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд - **по мере необходимости**;
- проведение профилактических испытаний - **по мере необходимости.**

4. Конструктивные элементы жилого многоквартирного дома

- периодические осмотры жилого дома (кровли, чердаки, подвалы) - **два раза в год**;
- восстановление запирающих устройств - **по мере необходимости**;
- периодические проверки: дымоходов - **два раза в год**;
- вентиляции - **один раз в год**;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - **по мере необходимости**;
- закрытие, раскрытие продухов - **два раза в год**;
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - **по мере необходимости**;
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов - **по мере необходимости**;
- установка и снятие пружин останова на входных дверях - по мере необходимости;
- укрепление оголовков, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета,

а также трубопроводов водоотводящих устройств - **по мере необходимости.**

5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий

- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - **по мере необходимости;**

6. Аварийное обслуживание

- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)
- **круглосуточно;**

- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - **по обнаружении;**

при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - **по мере обнаружения;** устранение течи, засоров в трубопроводах ГВС, СО, КС - **по мере обнаружения;** ремонт, замена аварийно-повреждённой запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - **по мере необходимости;**

- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределителей и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - **по мере необходимости.**

- сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей - **по мере необходимости;**

- откачка воды из подвала - **по мере необходимости;**

- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами — **по мере необходимости;**

- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы выполняемые по дополнительному соглашению:

1. Уборка общих помещений и придомовой территории.

Места общего пользования:

- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов - еженедельно;

мытьё лестничных клеток и тамбуров подъездов - два раза в месяц;

мытьё стен лестничных клеток, тамбуров подъездов - один раз в год;

очистка придомовой территорий от снега - по согласованию с Управляющей организацией.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы.

ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.) - по соглашению с собственником;

- замена квартирной разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации - по соглашению с собственником;

3. Эксплуатация электрического оборудования.

- ремонт, замена квартирной электропроводки - по соглашению с собственником.

4. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.

переоборудование и косметический ремонт квартир - по соглашению с собственником;

- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

Примечание. Работы выполняемые:

по мере необходимости - согласовываются с уполномоченным представителем собственником и оплачиваются на основании актов выполненных работ.

по мере обнаружения - не согласовываются с уполномоченным представителем собственников и оплачиваются на основании актов выполненных работ.

Приложение №3
к договору управления
многоквартирным домом

**Рекомендуемый перечень услуг
по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- а) регулировка трёхходовых кранов;
- б) смена прокладок в водопроводных кранах;
- в) уплотнение сгонов;
- г) устранение засоров;
- д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- е) мелкий ремонт теплоизоляции;
- ж) устранение течи в трубопроводах и арматуре;
- з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
- и) очистка от накипи запорной арматуры.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и дымоходах.

9. Мелкий ремонт печей и очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (при их наличии в многоквартирном доме в том числе, укрепление дверей, предтопочных листов).

10. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

12. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

13. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.

14. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- б) регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- в) утепление бойлеров;
- г) прочистка каналов систем вентиляции и дымоходов;
- д) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

15. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- в) консервация системы центрального отопления;
- г) прочистка ливневой канализации, очистка водоприёмных воронок кровли.

16. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- а) проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах; б) уплотнение сгонов;

- в) прочистка внутренней канализации;
 - г) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - д) укрепление трубопроводов;
 - е) проверка канализационных вытяжек;
 - ж) смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подвалах и чердаках - согласно заявок;
- з) устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования;

17. Прочие работы и услуги:

- а) удаление с крыш снега и наледей (по мере образования);
- б) очистка кровли от мусора и грязи;
- в) уборка и очистка придомовой территории;
- г) хранение и ведение технической документации по многоквартирному жилому дому;
- д) заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных ими работ;
- е) предоставление устных разъяснений гражданам (собственникам, нанимателям и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- ж) подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии со ст.158 п.2 ЖКРФ.

**Перечень работ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

1. **Фундаменты**
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы до 1м².
2. **Стены и фасады**
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;
смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов не более 15 % от общей площади.
3. **Перекрытия**
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
4. **Крыши**
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляция.
5. **Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования**
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки**
Усиление, смена, заделка отдельных участков - не более 5м².
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**
Восстановление или замена отдельных участков и элементов - не более 5 м².
8. **Полы в местах общего пользования**
Замена, восстановление отдельных участков - не более 5 м².
9. **Внутренняя отделка**
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. **Центральное отопление**
Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления - до 20 % протяжённости, приборов отопления на лестничных площадках.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения до 15 % протяженности. Ремонт и чистка бойлеров (при наличии) по графику.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства**
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. **Вентиляция**
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
14. **Внешнее благоустройство**
Ремонт и восстановление разрушенных участков дорожек, отмосток ограждений придомовой территории - не более 5 м/п.
15. **Приборы учёта**
Проверка исправности, ревизия и прочистка фильтров.

В жилых и подсобных помещениях квартир, и местах общего пользования иные работы не указанные в приложении к данному договору, выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, или согласно сметы, исполнителем за отдельную

плату

Работы по содержанию и текущему ремонту осуществляются исходя из уровня благоустройства данного дома и наличия общего имущества.

Приложение №5
К договору управления МКД от
«01» марта 2015 г.

**Акт
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и**

оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации Границы ответственности собственников

Стояки горячего и холодного водоснабжения, 1. Ответвление стояков горячего и холодного отключающие устройства, расположенные на водоснабжения после запорно-регулирующей ответвлениях от стояков.

арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехническое оборудование.

Внутридомовая система электроснабжения и 2. Внутридомовые сети, устройства и приборы, электрические устройства (за исключением после отключающих устройств в этажных щитах, квартирного электросчетчика), отключающие включая квартирный счетчик. устройства на квартиру.

Внутридомовая система канализации, общий 3. Внутридомовые трубопроводы канализации от канализационный стояк с крестовинами и раструба или тройника общего стояка. тройниками.

Стояки системы отопления, ответвления от 4. Приборы отопления в жилых помещениях и стояков, до и после запорно-регулирующей ответвления от них. арматуры, запорно-регулирующая арматура, приборы отопления в местах общего пользования.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

- обеспечить сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечить беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Приложение №6
к договору управления
многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №

тариф 7 руб. 48 коп

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Стоимость на 1 кв. метр площади (руб)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, столбов, перекрытий, и т.д.) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	1 раз в год	0,01
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения по вертикали в домах с бетонными, ж/б и каменными фундаментами;	1 раз в год	0,01
При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.		
Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	1 раз в 1 год.	0,03
итого по пункту 1		0,05
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	1 раз в год	0,01
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков.	1 раз в год	0,01
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	1 раз в год	0,01
итого по пункту 2		0,03
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	1 раз в год	0,02
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	1 раз в год	0,01
В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен.		0,03
итого по пункту 3		0,06

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; 1 раз в год 0,01

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; 1 раз в год 0,01

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). 1 раз в год 0,01
0,03

итого по пункту 4 0,06

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

проверка кровли на отсутствие протечек; 1 раз в год 0,02

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; 1 раз в год 0,01

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 1 раз в год 0,02

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке 1 раз в год 0,02

проверка водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; 1 раз в год 0,22

Итого по пункту 5 0,29

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

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; 1 раз в год 0,01

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). 0,01

итого по пункту 6 1 раз в год 0,02

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

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; 1 раз в год 0,01

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции; 1 раз в год 0,01

контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; 1 раз в год 0,01

контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) при их наличии;	1 раз в год	0,02
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		0,02
итого по пункту 7		0,07
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.	1 раз в год	0,02
итого по пункту 8		0,02
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раза в год	0,01
итого по пункту 9		0,01
Всего по разделу I (конструктивные элементы)		0,61
Раздел 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		0,45
Итого по пункту 10		0,45
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в многоквартирном доме:		
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления.	1 раз в год	0,32
проведение пусконаладочных работ.	1 раз в год	0,50
удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год по мере необходимости	0,23
Итого по пункту 11		1,05
12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
проверка исправности, работоспособности, регулировка 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);	1 раз в год	0,23
контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц	0,23
контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек.	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц	0,16

промывка водоподогревателя для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,64
Итого по пункту 12		1,26
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:		
проверка устройств защитного отключения;	4 раза в год	0,17
техническое обслуживание осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	4 раза в год	0,25
Итого по пункту 13		0,42
Всего по разделу II		3,18
III. Работы по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:		
14. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год	0,14
итого по пункту 14		0,14
15. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения.	2 раза в год	0,03
Окашивание придомовой территории	2 раза в год	0,04
итого по пункту 15		0,07
16. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.		
	Круглосуточно	0,82
Итого по пункту 16		0,82
Итого по разделу III		1,03
IV. Общеэксплуатационные расходы предприятия:		
17. Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за использование договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соотв. с заключенными договорами за надлежащее качество работ; сбор платежей; взыскание задолженности по оплате за ЖКУ; ведение технической документации, работа с населением, выполнение диспетчерских функций и др.		2,66
Итого по разделу IV		2,66
Всего размер платы		7,48