

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу: г. Красноярск,
ул. Норильская, дом 16И (I-II подъезды)

г. Красноярск

27 09 2016 г.

Собственник(и) помещения № _____, пл. 62,95 м² в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Норильская, 16И, именуемый(е) в дальнейшем – «Собственник»,

_____ *В.И.С.*

с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УправДом», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Дроздова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в I-II подъездах многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Норильская, 16И, (далее – МКД), оформленного Протоколом № 1 от 26 09 2016 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов власти Красноярского края.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в МКД. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

1.5. Управляющая компания (УК) - организация, управляющая МКД на основании договора управления.

1.6. Подрядные организации – организации, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

В отношениях с подрядными организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств Собственников.

1.7. Общее имущество в МКД - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие конструкции данного дома; 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; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно

жилое и (или) нежилое помещения, не зависимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков, индивидуальные приборы учета ГВС, ХВС, Эл./энергии являются собственностью Собственника и не относятся к общей собственности); земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, дворовое освещение, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

1.8. Управление МКД осуществляет УК в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием Собственников помещений, выполнение которых контролируются Советом МКД, выступающим в качестве представителя органа управления МКД.

2. Цели и Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном доме.

2.2. По договору управления многоквартирным домом управляющая компания по заданию Собственника за плату, размер которой определяется в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Норильская, 16И, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.5. Расчет стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Технические эксплуатационные характеристики многоквартирного жилого дома на момент заключения договора определены паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ:

- адрес многоквартирного дома: г. Красноярск, ул. Норильская, 16И, серия, тип постройки — многоэтажный дом (индивидуальный проект);
- этажность - 16 этажей;
- общая площадь дома - 16502,4 кв.м;
- площадь нежилых помещений - 780 кв.м (офисные помещения);
- площадь жилых помещений - 11167,4 кв.м;
- площадь мест общего пользования - 4516,6 кв.м

2.7. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между Управляющей компанией и Собственником, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложениями 1, 2 к настоящему Договору.

Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством и при наличии накопленных (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт средств) и достаточных для финансирования проведения ремонта средств.

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

3.1.3. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО) предоставление коммунальных услуг (КУ) Собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение (ХВС);
- б) горячее водоснабжение (ГВС);
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение);
- д) электроснабжение.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в МКД, лиц в сроки, установленные действующим законодательством. Номера телефонов аварийно-технической службы указаны в документе на оплату услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на информационных стендах.

3.1.6. В установленном порядке хранить техническую документацию на МКД, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иных нормативных правовых актов.

3.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников, иных лиц, потребляющих коммунальные услуги, на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять заявителю ответ о ее удовлетворении, либо отказе в удовлетворении и указанием причин отказа. В указанный срок с даты обращения Собственника направляется информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.8. Принимать от потребителей показания 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, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.9. Информировать Собственника и иных потребителей коммунальных услуг в установленные законодательством сроки о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Информация может размещаться на официальном сайте Управляющей компании, при наличии такового.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организации путем указания данной информации в платежных документах и (или) на информационных стендах. Информация может размещаться на официальном сайте Управляющей компании, при наличии такового.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, иными правовыми актами.

3.1.12. Информировать Собственников в письменной форме об изменении размера платы за коммунальные услуги и платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД не позднее чем за две недели до даты выставления платежных документов, путем размещения данной информации в платежных документах, на информационных стендах. Информация может размещаться на официальном сайте Управляющей компании, при наличии такового.

3.1.13. Обеспечить по требованию Собственника, иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу финансово-лицевого счета, справок, выписок из домовой книги или иные предусмотренные действующим законодательством документы при наличии правоустанавливающих документов на помещение в день обращения.

3.1.14. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Принять в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать ежемесячные показания приборов учета совместно с членами Совета МКД и (или) его председателем. В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета, УК имеет право снять показания самостоятельно.

3.1.16. Предоставлять собственникам помещений МКД отчет о выполнении договора за предыдущий год до 1 апреля следующего за отчетным года, путем его размещения на информационных стендах в многоквартирном доме. Информация может размещаться на официальном сайте Управляющей компании, при наличии такового.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(-ям) Собственника.

3.1.18. Обеспечить регистрационный учет проживающих в МКД граждан, предоставлять соответствующие сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании их запроса.

3.1.19. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, настоящим договором.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не выходя за рамки действующего законодательства.

3.2.2. Требовать внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также в случаях, установленных законом уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3.Требовать от Собственника, иного лица, пользующегося жилым помещением на законных основаниях полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), предусмотренной пунктом 3.4.8 настоящего договора.

3.2.4.Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5.Проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников помещений МКД совместно с Советом МКД.

3.2.6.Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, но не чаще одного раза в три месяца, в занимаемое Собственником, иным потребителем жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7.Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.8.Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником, иным потребителем Управляющей компании сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.9.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

3.3.1.Представлять в отношениях с третьими лицами интересы Собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с управлением многоквартирного дома.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1.Выполнять требования настоящего договора, решения общего собрания.

3.4.2.Своевременно и в полном объеме вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД.

3.4.3.Информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилым помещением, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, путем подачи заявления, содержащего адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

3.4.4.Предоставить Управляющей компании правоустанавливающие (договор, другой документ) и право подтверждающие (свидетельство о праве собственности, другое) документы на квартиру (помещение); документы, подтверждающие площадь квартиры (или ее изменение).

3.4.5.При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную управляющей компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.4.6.Сообщать немедленно в Управляющую компанию, аварийно-диспетчерскую или в иную службу, указанную управляющей компанией, об обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб.

3.4.7.Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в занимаемое жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей компанией время, но не чаще 1 раза в месяц, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4.8.Допускать Управляющую компанию в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.4.9.Возмещать причиненный ущерб общему имуществу МКД в случае невыполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4.7 настоящего договора.

3.4.10.Собственник несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, настоящим договором.

3.5. Собственник имеет право:

- 3.5.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений МКД, голосовать по вопросам повестки дня.
- 3.5.2. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.
- 3.5.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору.
- 3.5.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.5.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в иных случаях, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.5.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине УК.
- 3.5.7. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного собственнику помещения к уплате размера платы по договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).
- 3.5.8. Ежемесячно снимать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета при его наличии и передавать их в Управляющую компанию с 15 по 23 число текущего месяца.
- 3.5.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.6. Собственник (потребитель) не вправе:

- 3.6.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- 3.6.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- 3.6.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- 3.6.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 3.6.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 3.6.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

- 4.1. Цена настоящего договора включает в себя плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, плату за коммунальные услуги. Под платой за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения понимается плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (ст. 154 ЖК РФ).
- 4.2. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД) утверждается решением Общего собрания Собственников по предложению Управляющей компании.

В случае отсутствия решения общего собрания собственников размер платы принимается равным размеру платы нанимателей жилых помещений по договорам социального найма согласно решению органа местного самоуправления г. Красноярск. В настоящее время таким решением является решение Красноярского городского Совета от 28 декабря 2005 г. № В-160 «Об утверждении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и о нормативах потребления коммунальных услуг в городе Красноярске» (с изменениями).

4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора составляет _____ руб.
(*двадцать пять рублей 95 коп.* / *25 руб. 95 коп.*)

за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц. Размер платы изменяется в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения (за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества) подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества МКД в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг согласно тарифов, утвержденных в установленном законодательством порядке.

4.6. Плата за отдельные виды коммунальных услуг подлежит уменьшению в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в период временного отсутствия

граждан в занимаемом помещении в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, иными нормативными правовыми актами.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, представляемых до 3 числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Платежные документы, формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Оплата по платежным документам осуществляется через кассы управляющей компании, а также иными способами, о которых управляющей компанией сообщено собственникам (через кассы кредитных организаций, отделений связи; платежные терминалы; Интернет-сервисы; как наличным, так и безналичным расчетом).

4.10. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. Работы и услуги, выполнение которых не является для Управляющей компании обязанностью в соответствии с действующим законодательством, и не указанные в Приложениях 1,2 к настоящему Договору, могут выполняться Управляющей компанией за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании.

4.12. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями. Размер ежемесячной платы, а также объемы потребления, сообщаются этими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию ежемесячно до окончания расчетного месяца.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить пени, предусмотренные законодательством РФ.

5.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством.

5.4. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования МКД в случаях:

а) неисполнения законных предписаний УК, контролирующих органов;

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей компании со стороны контролирующих органов (в частности, службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего ремонта дома и при отказе собственников от его проведения и финансирования Управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в платежных документах понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и собственниками в лице совета дома.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов УК и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.6. Основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

6. Контроль выполнения обязательств УК по Договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

6.1.1. Предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

6.1.2. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов и нарушений, с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.3. Проверки работы Управляющей компании Советом МКД, его Председателем.

6.1.4. Иным способом, установленным законодательством.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключается сроком на 5 лет, определенным решением общего собрания, утвердившим условия данного договора.

7.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента, определенного решением общего собрания собственников МКД.
7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
7.5. Если какое-то из положений настоящего договора будет признано недействительным, законность его остальных положений от этого не утрачивается.
7.6. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

Приложения:

1. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом (Приложение 1).
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение 2).
3. Расчет стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3).
4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение 4).

8. Подписи и реквизиты Сторон:

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «УправДом»
Местонахождение: 660115, г. Красноярск,
ул. Норильская, д. 16Г,
тел 8 (391) 287 00 16
www.uprdom.com
ИНН/КПП 2463097988/246301001
ОГРН 1152468055585
р/счет 40702810831000003253
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк
Корсчет 30101810800000000627
БИК 040407627

Директор _____ Дроздов А.Ю.



Собственник:

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей Компанией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в порядке, определяемом Управляющей компанией и действующим законодательством
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, капитальный ремонт, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей компанией
6. Прием граждан (Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей компанией
7. Осуществление уведомлений Заказчиков о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан
9. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
10. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении коммунальных услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 3-х рабочих дней со дня получения
11. Принятие, рассмотрение запросов о предоставлении информации в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», направленных: - в виде письменного запроса - в электронном виде	в течение 20-дневного срока со дня поступления в течение 2 рабочих дней со дня поступления
12. Принятие, рассмотрение запросов (заявлений) о предоставлении иной информации	в течение 30 дней со дня поступления
13. Произведение сверки расчетов, при обращении потребителя, по правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи	немедленно при обращении в бухгалтерию Управляющей компании
14. Осуществление осмотров жилых помещений для снятия показаний приборов учета	в согласованный день или в другом порядке, установленном Управляющей компанией
15. Подготовка предложений о проведении среднего и текущего ремонтов	при необходимости

16. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на общее собрание собственников МКД	в сроки, установленные договором управления
17. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг, утвержденных Советом МКД	за 10 дней до даты проведения Общего собрания собственников
18. Уведомление об условиях договора управления Собственникам, получившим права владения на помещения в МКД, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в день обращения по графику приема граждан
19. Решение вопросов пользования общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников МКД
20. Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	в порядке, установленном Управляющей компанией совместно с Советом МКД
21. Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	В порядке, установленном Управляющей компанией и действующим законодательством
22. Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	в порядке, установленном Управляющей компанией и действующим законодательством

Директор ООО УК «УправДом»



А.Ю. Дроздов

Собственник

[Redacted signature]

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

Содержание работы	Периодичность выполнения работ (услуг)/ Срок выполнения данных работ (услуг)
<p>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</p>	
<p>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; <p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений- восстановление работоспособности; <p>Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.</p>	<p>Анализ состояния фундаментов производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД, устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>По мере выявления</p>
<p>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. 	<p>Анализ состояния подвальных помещений проводится на основании данных общего весеннего осмотра. Выявленные нарушения устраняются во время проведения мероприятий по подготовке к эксплуатации жилого фонда в зимний период –июнь –июль. Техническое обслуживание проводится постоянно.</p>
<p>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - выявление наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями; <p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен,</p>	<p>Анализ состояния стен производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД, устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся два раза в год: в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>

<p>восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> <p>Герметизация стыков, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.</p>	<p>По мере выявления</p>
<p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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; - 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; -проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.</p>	<p>Анализ состояния перекрытий и покрытий МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p>
<p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания столбов дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> -выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона; контроль состояния металлических закладных деталей; <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>Анализ состояния столбов МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>
<p>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> -контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне; <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>Анализ состояния балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>

<p>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; <p>- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>- устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p>	<p>Анализ состояния балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p> <p>Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.</p> <p>Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p>
<p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p>	<p>Анализ состояния лестниц МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>
<p>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций; - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на 	<p>Анализ состояния фасада МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p>

<p>kozyрьках;</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины); <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p>	<p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p> <p>Выявленные дефекты устраняются в июне-августе</p>
<p>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 трубопроводов; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>Анализ состояния перегородок МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>
<p>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния внутренней отделки. <p>При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Восстановление отделки стен, потолков с последующей отделкой и покраской, восстановление полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях. 	<p>Анализ состояния внутренней отделки МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>
<p>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния основания, поверхностного слоя. <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Замена, восстановление отдельных участков. 	<p>Анализ состояния полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости</p>

<p>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу дома; <p>При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования, иной ремонт.</p>	<p>Анализ состояния оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома МКД производится на основании общих осмотров, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, и частичных плановых осмотров конструктивных элементов МКД устанавливаются возможные причины возникновения дефектов и разрабатываются меры по их устранению.</p> <p>Общие осмотры производятся в марте, августе.</p> <p>Внеплановые по мере необходимости. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт.</p> <p>По мере выявления</p>
<p>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; - при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; - чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. <p>Восстановление работоспособности мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.</p>	<p>Каждую неделю</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p>
<p>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>Периодичность смотреть в плане по текущему ремонту</p>

<p>Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.</p>	<p>По мере необходимости</p>
<p>16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>Периодичность смотреть в плане по текущему ремонту</p> <p>Постоянно</p> <p>рамках подготовки к отопительному сезону - 1 раз в год, на основании согласованного с теплоснабжающей организацией графика.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разрабатывается план восстановительных работ (при необходимости), проводятся восстановительные работы.</p>
<p>17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	<p>Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения осмотров.</p> <p>Общие осмотры, при которых уточняются объемы работ для включения в план текущего ремонта, проводятся два раза в год - апрель, август</p> <p>Плановые частичные осмотры, в течении которых могут быть устранены неисправности в течение времени, отводимого на осмотр, проводятся 4 раза в месяц.</p> <p>Детальный осмотр разводящих трубопроводов – 2 раза в месяц;</p> <p>Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) – 2 раз в неделю</p> <p>Техническое обслуживание проводится постоянно – ежедневно, в течение всего периода эксплуатации оборудования.</p>

<p>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; <p>- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	<p>В рамках подготовки к отопительному сезону - 1 раз в год, на основании согласованного с теплоснабжающей организацией графика.</p> <p>По мере необходимости, особенно в первые дни отопительного периода.</p> <p>Промывка систем теплопотребления производится 1 раз в год после окончания отопительного периода, (срок смотреть в плане текущего ремонта на текущий год)</p>
<p>19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), - замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. <p>Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов..</p>	<p>Плановые частичные осмотры открытой электропроводки и светильников во вспомогательных помещениях проводятся 4 раза в месяц, осмотры скрытой электропроводки - 6 раз в месяц.</p> <p>В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.</p> <p>По мере необходимости</p>
<p>20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, - техническое обслуживание и ремонт лифтов. 	<p>Диспетчеризация - круглосуточно</p> <p>ТО лифтового хозяйства осуществляется в соответствии с условиями договора со специализированной организацией</p> <p>по мере необходимости</p>
<p>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме:</p>	

<p>сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон;</p> <p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков);</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в доме.</p>	<p>Сухая уборка - 3 раза в неделю</p> <p>Влажная уборка нижних двух этажей – 3 раза в неделю</p> <p>Выше второго этажа – 1 раз в неделю</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>По мере необходимости , но не реже 1 раза в месяц</p>
<p>22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года:</p>	
<p>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</p>	<p>Во время снегопада:</p> <p>при температуре воздуха ниже -2 0С - через 3 часа;</p> <p>при температуре воздуха выше -2 0С – через 1,5 часа;</p> <p>При отсутствии снегопада – через 3 часа.</p>
<p>сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;</p>	<p>Во время снегопада:</p> <p>при температуре воздуха ниже -2 0С - через 3 часа;</p> <p>при температуре воздуха выше -2 0С – через 1,5 часа;</p> <p>При отсутствии снегопада – через 3 часа.</p>
<p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p>	<p>1 раз в 3 суток</p>
<p>очистка придомовой территории от наледи и льда;</p>	<p>1 раз в 3 суток во время гололеда</p>
<p>очистка от мусора урн, установленных возле подъездов</p> <p>уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома</p>	<p>1 раз в сутки</p> <p>1 раз в сутки</p>

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки
23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
уборка и выкашивание газонов прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в сутки
24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
немедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	1 раз в день
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.); и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	В соответствии с условиями договора со специализированной организацией
25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	Осмотры – 2 раза в год, июнь, август Техническое обслуживание - в соответствии с условиями договора со специализированной организацией
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в доме	Круглосуточно
27. Работы по организации бесперебойной работы канализационно-насосной станции	- очистка решеток на впускном коллекторе – 2 раза в неделю - очистка приемных патрубков погружных насосов – 2 раза в неделю
Выполнения заявок населения	По мере поступления
обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;	круглосуточно



Директор ООО УК «УправДом»

А.Ю. Дроздов

Собственник

[Redacted signature]

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

№ п/п	Вид работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	Стоимость на 1 м2 руб./месяц
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, в т.ч.:	1,54
1.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (контроль, проверка, выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих и ненесущих конструкций дома, разработка плана восстановительных работ по устранению выявленных нарушений, проведение восстановительных и ремонтных работ; очистка кровли от скопления снега и наледи, мусора, прочее)	1,07
1.2.	Расходные материалы, инструмент, необходимые для выполнения работ для надлежащего содержания и ремонта несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов	0,47
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:	9,61
2.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (контроль, проверка исправности, работоспособности, при необходимости проведение ремонтных работ)	2,33
2.2.	Инвентарь, расходные материалы, необходимые для выполнения работ необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	0,89
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, восстановление работоспособности мусоропроводов, чистка, промывка, дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования) - работы по договорам подряда, оказания услуг и др.	0,24
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах (работы по договорам подряда, оказания услуг и др.)	0,37
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления, водоотведения (работы по договорам подряда, оказания услуг и др.)	0,41
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (работы по договорам подряда, оказания услуг и др.)	0,39
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме (техническое обслуживание, техническое освидетельствование, техническое обслуживание лифтовой-диспетчерской связи, страхование, прочее) - работы по договорам подряда, оказания услуг и др.	4,98
3.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме, в т.ч.	2,17
3.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме (сухая и влажная убока тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок, маршей и пандусов; влажная протирка подоконников, перил лестниц, дверных коробок, дверных ручек, почтовых ящиков; мытье окон, прочее)	1,48

3.2.	Инвентарь, расходные материалы, чистящие, моющие, дезинфицирующие средства, необходимые для работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме	0,56
3.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (работы по договору оказания услуг)	0,13
4.	Работы по содержанию земельного участка на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	5,25
4.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы по содержанию и благоустройству придомовой территории (В холодный период года - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, очистка от наледи и льда, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. В теплый период года - подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъезда, уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка, прочее)	1,7
4.2.	Инвентарь, расходные материалы, необходимые для выполнения работ по содержанию земельного участка на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома	0,38
4.3.	Работы по обеспечению вывоза ТБО (по договору оказания услуг)	0,88
4.4.	Озеленение придомовой территории	1,00
4.5.	Благоустройство придомовой территории и общедомового имущества (ограждение, установка малых форм на детскую площадку и придомовую территорию, установка информационных стендов в подъездах дома и на придомовой территории, обслуживание домофонов, видеонаблюдение и т.п.)	1,29
5.	Работы по обеспечению пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособности пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1,50
6.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы	0,50
7.	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч.:	5,38
7.1.	Оплата труда административно-управленческого персонала	3,88
7.2.	Содержание оргтехники, программное обеспечение, обслуживание ИС, комиссия за проведение платежей жителей дома в платежных терминалах, канцтовары, телефонная связь, услуги банка, почтовые расходы, подготовка и обучение кадров, сопровождение программы электронной отчетности, сопровождение сайта, прочее	1,23
7.3.	Организация и проведение праздничных мероприятий для жителей МКД	0,27
	Итого стоимость на 1 кв.м. общей площади помещения за месяц	25,95



Директор ООО УК «УправДом»

А.Ю.Дроздов

Собственник

[Redacted signature area]