ДОГОВОР №Сенная13

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пл. Сенная, д.13, литера А, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «МИР» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № Лицензия №078000230 от 30.04.2015; Номер лицензии по ЕРУЛ Л045-01119-78/00258773, присвоен 11.05.2022), в лице Генерального директора Хрусталёва Дениса Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и распространяются на Пользователя помещений Собственника, под которым понимаются: члены семьи Собственника, наниматели жилого помещения Собственника и члены семьи нанимателя, арендатор нежилого помещения Собственника.

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 РФ № 491 от 13.08.2006, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в части взятых обязательств, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013, санитарными нормами и правилами пожарной и иной безопасности, Приказом Минстроя России от 07.02.2024 N 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**2. Предмет договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также Пользователю помещений Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Характеристика МКД, состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление указаны в Приложении № 1, 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденными уполномоченными органами и направленных на достижение целей, указанных в п. 2.1. настоящего договора, закреплен сторонами в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.5. Перечень обязательных услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД разработан в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. и указан в Приложении № 4 к настоящему договору. Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества выполняются Управляющей организацией только при наличии решения совета МКД с одновременным вопросом о финансировании данных работ, если иное не предусмотрено Договором.

2.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2).

2.7. В случае непринятия собственниками решения о заключении «прямых» договоров ресурсоснабжения, в рамках настоящего договора УО предоставляет Собственнику помещений в МКД коммунальные услуги, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.8. Вопросы, связанные с организацией, проведением, финансированием капитального ремонта регулируются ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ. Управляющая организация обязана исполнять функции, возложенные на неё нормативными правовыми актами РФ в части капитального ремонта.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1*. Управляющая организация обязана*:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять хранение технической документации МКД, а также иных документов, связанных с управлением МКД, при необходимости актуализировать данные, содержащиеся в такой документации. Восстанавливать техническую и иную документацию МКД, наличие которой является обязательным.

3.1.3. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД.

3.1.4. Подготавливать для собственников предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе капитального ремонта.

3.1.5. В случае непринятия собственниками решения о заключении «прямых» договоров ресурсоснабжения, от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, отведение сточных вод, обращение с ТКО, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственникам до 10 числа месяца, следующего за расчетным, расчетных документов (счетов-квитанций) на оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, коммунальных услуг. Квитанция доставляется непосредственно в почтовый ящик. Расчетный документ можно распечатать с сайта ГИС ЖКХ, в случае регистрации кабинета Абонента в информационной системе ГИС ЖКХ. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника (члена семьи собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), арендатора иного лица, осуществляющего оплату, не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

3.1.7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Организовать работу по взысканию задолженности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

3.1.9. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора. Рассматривать поступившие заявления, жалобы, претензии и иные обращения Собственников и нанимателей в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.12. Организовать совместную работу с советом МКД.

3.1.13. Предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления по форме, установленной действующим законодательством РФ, не позднее первого апреля года, следующего за отчетным, путем размещения данного отчета на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет и в ГИС ЖКХ, размещением на информационных досках в местах общего пользования в МКД (на стендах в парадных), утвержденных собственниками помещений, для размещения информации, а также иными способами, позволяющими обеспечить свободный доступ к размещаемой информации Собственникам помещений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. К отчету прилагаются документы первичной бухгалтерской отчетности (накладные, счет-фактуры, акты выполненных работ и услуг и т.д.), подтверждающие данные, указанные в отчете. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес УО в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.14. Раскрывать информацию о деятельности по управлению МКД в порядке, сроках и объеме, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.1.15. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД согласно перечню и с периодичностью, установленными Приложением № 4 к настоящему договору.

3.1.16. Разрабатывать графики выполнения отдельных видов работ и услуг, указанных в Приложении № 4 к настоящему договору, согласовать их с советом МКД и ознакомить с ними Собственников путем размещения данных графиков в местах общего пользования в МКД, утвержденных собственниками помещений, для размещения информации.

3.1.17. Бесперебойно предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу, в объемах, необходимых Собственнику.

3.1.18. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.19. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; по требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить Собственнику для ознакомления указанный журнал.

3.1.20. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги, в случае предоставления указанных услуг и работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. Предельные сроки устранения отдельных видов работ и услуг определяются нормативно-правовыми актами.

3.1.21. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, указанные в п. 2.7. настоящего договора, в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги, и не позднее 3(трех) рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.23. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.24. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей предусмотрены Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.1.25. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в помещении Собственника.

3.1.26. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта.

3.1.27. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно- влажностного режима в помещениях общего пользования.

3.1.28. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.29. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.30. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.31. Выполнять работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.32. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

3.1.33. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.34. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД. При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД УО направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении совет МКД, органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

3.1.35. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых УО услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

3.1.36. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

* разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества Собственников помещений в МКД;
* расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей ( в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
* подготовку предложений по вопросам проведения текущего и капитального ремонтов и предоставление их совету МКД.

3.1.37. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору), не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.38. Обеспечить защиту и сохранность персональных данных Собственника.

3.1.39. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путем размещения объявлений в местах общего пользования в МКД, утвержденных собственниками помещений, для размещения информации.

3.1.40. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. путем размещения объявлений в местах общего пользования МКД, утвержденных собственниками помещений, для размещения информации.

3.2. *Управляющая организация имеет право:*

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги, оказанные по настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей УО (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. Наличие полномочий у представителя УО подтверждается нарядом, приказом, распоряжением УО о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иным подобным документом.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.4. По согласованию с Собственником оказывать ему на возмездной основе дополнительные услуги в соответствие с прейскурантом УО.

3.2.5. Привлекать для исполнения своих обязательств путем заключения договора субподряда, либо иного договора, третьих лиц (Исполнителей); при этом ответственным за их действия перед Собственником является УО.

3.2.6. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.7. По согласованию с советом МКД определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

В пределах, установленных нормативными документами и настоящим договором, по согласованию с советом МКД определять подрядчика, в том числе на конкурсной основе, а также порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества.

3.2.8. По согласованию с советом дома вносить изменения в графики выполнения отдельных видов работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, указанных в Приложении № 4 к настоящему договору, уведомив об этом Собственников и нанимателей помещений путем размещения измененных графиков в местах общего пользования в МКД, утвержденных собственниками помещений, для размещения информации.

3.2.9. По согласованию с советом МКД изменить перечень услуг и работ по управлению МКД, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в случае введения в законодательство новых требований к содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.2.10. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

*3.3. Собственник обязан:*

3.3.1. Предоставить УО копию документа, подтверждающего права собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме путем внесения платы по настоящему договору.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги; в случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает УО пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные услуги; на момент подписания настоящего договора размер пени установлен п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

 3.3.4. Обеспечивать сохранность общего имущества МКД, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, бережно относиться к общему имуществу МКД и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД, а так же права и законные интересы соседей.

3.3.5. При производстве ремонтных работ в принадлежащем ему помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. Незамедлительно сообщать УО обо всех замеченных неисправностях в состоянии и работе оборудования и сетей, относящихся к общему имуществу МКД, правонарушениях, совершенных в МКД, и других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.3.7. Обеспечить доступ представителей УО, обслуживающих ее подрядных организаций, в принадлежащее ему помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях),

- для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта в заранее согласованное с УО время,

- для ликвидации аварийных ситуаций – в любое время суток.

В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, своими силами и за свой счет.

3.3.8. В заранее согласованное с УО время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества МКД.

3.3.10. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника немедленно извещать УО об указанном факте.

3.3.11. Информировать УО в письменной форме о неисправности, повреждении приборов учета, а также о нарушении целостности пломб на них.

3.3.12. Своевременно направлять в УО протоколы общих собраний собственников помещений в МКД.

3.3.13. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.3.14. Не курить в местах общего пользования, соблюдать требования законодательства РФ.

3.3.15. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного

мусора.

3.3.16. Не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества МКД.

3.3.17.Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем. Увеличение мощности помещения производится по решению общего собрания собственников МКД.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами и договором.

*3.4. Собственник имеет право:*

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от УО сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от УО акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от УО информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. Осуществлять контроль выполнения УО ее обязательств по настоящему Договору путем:

- участия Председателя совета дома, уполномоченного представителя собственников, в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

- получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- получения информации о состоянии и содержании МКД, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту МКД;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- получения не позднее первого апреля текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.4.6. Требовать от УО возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.4.7. Требовать предъявления уполномоченными представителями УО документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, когда обязательства УО выполняются непосредственно в помещении Собственника.

3.4.8. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства МКД и земельного участка, устранения недостатков деятельности УО.

3.4.9. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора или его расторжения.

3.4.10. Осуществить авансовый платеж за текущий месяц и более длительные периоды, подав в УО заявление о предоставлении соответствующего платежного документа. УО в данном случае по окончании расчетного периода осуществляет корректировку платы за коммунальные услуги исходя из данных о потреблении услуг.

3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы**

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД определяется исходя из размера общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений, с учетом распоряжения Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» за 1 кв. метр площади в месяц. Устанавливаемый размер платы сформирован исходя из минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г., и обязателен для выполнения УО.

Размер платы за содержание жилого и нежилого помещения на 2025 год устанавливается в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.2024г. № 300-р и составляет:

* с 01.01.2025 по 30.06.2025 25,71 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади помещения;
* с 01.07.2025 по 31.12.2025 28,59 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади помещения.

При пролонгации Договора размер платы за содержание индексируется в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга об установлении размера платы за содержание жилого помещения на соответствующий календарный год.

При отсутствии решения общего собрания собственников помещений об установлении платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества МКД, применяется размер (тариф) платы за жилое помещение, установленный органом местного самоуправления на соответствующий календарный год.

При применении размера (тарифа) платы за помещение, установленного органом местного самоуправления, стоимость конкретного вида работ и услуг, указанных в Приложении № 4, устанавливается в соответствии с экономической расшифровкой органа местного самоуправления, утвердившего данный размер (тариф).

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги, по настоящему договору, состоит из следующих составляющих: платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется в порядке, установленном частями 9.1, 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ.

4.3. УО оказывает Собственнику услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях №3 и №4, по ценам, указанным в п.4.1 данного Договора.

4.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.5. Плата за содержание, текущий ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых УО. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес УО в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес УО в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается УО пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

4.6. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества не входит стоимость взносов на капитальный ремонт, которые взимаются с Собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнении региональной программы капитального ремонта в порядке действующего законодательства Российской Федерации.

4.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить УО пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

4.8. В случае принятия решения собственников помещений в МКД о прямых расчетах с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО), Собственники и (или) наниматели вносят плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) РСО.

4.9. Форма платежного(-ых) документа(-ов) устанавливается УО самостоятельно с учетом требований действующего законодательства РФ и является единой для всех собственников жилых и нежилых помещений МКД.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.12. Услуги УО, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

**5. Порядок сдачи приемки работ и услуг**

5.1. Контроль за выполнением УО ее обязательств по Договору осуществляется советом МКД.

5.2. Контроль за выполнением УО ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

5.2.1. Предоставление УО информации по запросу председателя совета МКД не позднее 10 рабочих дней с даты обращения следующих сведений:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;

- о состоянии расчетов УО с Собственниками и РСО, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

5.2.2. Участие председателя совета МКД и (или) иных уполномоченных общим собранием собственников лиц совместно с УО:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;

- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

 УО уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, председателя совета МКД либо иного уполномоченного общим собранием собственников лица, о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в настоящем пункте, за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

5.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 5.2.2 Договора составляется акт, подписываемый УО и лицом, указанным в пункте5.2.2.

5.3. Результат выполненных УО работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД , о чем составляется акт по форме утвержденной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015г. № 761/пр (далее – акт приемки).

5.4. Ежеквартально, не позднее 15 рабочих дней по окончании отчетного периода, акт приемки составляется УО и направляется председателю совета МКД для подписания. В случае отказа от его подписания председателем совета МКД в адрес УО направляется письменное обоснование причин такого отказа.

5.5. Надлежащим способом уведомления сторон – УО и лиц, указанных в п. 5.2.2 Договора, считается один из следующих способов:

- нарочно по конкретному адресу с отметкой о получении;

- электронным письмом, направленным через ГИС ЖКХ.

Председатель совета МКД возвращает подписанный или с замечаниями акт приемки в УО в течение десяти рабочих ней с момента получения такого акта.

5.6. В указанный период времени председатель совета МКД вправе знакомится со всеми материалами, подтверждающими выполнение указанных в акте приемки работ и (или) услуг. Такие материалы предоставляются УО по первому требованию председателя совета МКД.

5.7. В случае отказа от подписания акта приемки председатель совета МКД так же направляют в адрес УО письменные замечания относительно обстоятельств, послуживших основанием для не подписания такого акта с приложением подтверждающих документов (акт, фото- и видео-фиксация и т.д.). Пояснения или замечания к акту приемки, в том числе могут содержать требование о проведении перерасчетов за конкретные не оказанные услуги или не надлежаще выполненные работы.

5.8. Советом МКД совместно с УО составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;

- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников;

- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;

- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) пользующихся помещениями лиц;

- причинения вреда общему имуществу Собственников.

В случае неявки или отказа УО от подписания акта о нарушении условий договора, данный акт подписывается председателем совета МКД и тремя Собственниками.

5.9. Акт, предусмотренный пунктом5.8Договора, должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;

- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников пользующихся помещениями лиц);

- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;

- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.10. Работы по текущему ремонту выполненные несвоевременно, не в полном объеме, а также невыполненные и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ после их выполнения, в том числе в обеспечении их качества.

5.11. В случае оформления актов нарушения качества или превышения уставленной продолжительности перерывов оказания услуг и выполнения работ, при условии своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг собственниками МКД, УО производит перерасчет за некачественно оказанные услуги, выполненные работы, в соответствии с постановлениями Правительства № 491 от 13.08.2006 г. «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».

**6. Ответственность Сторон**

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

6.2. В случае оказания услуг по ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана произвести перерасчёт платежей или зачесть сумму перерасчета в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить УО пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5. УО несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, определенной в Приложении № 2).

6.6. УО несёт ответственность за ущерб, причиненный МКД в размере действительного причинённого ущерба.

6.7. УО не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

6.8. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана произвести перерасчёт (уменьшение) платы Собственнику и (или) нанимателю помещения, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг.

6.9. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7. Особые условия договора**

7.1. Собственник помещения дает согласие осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

7.2. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение.

7.3. Целями обработки персональных данных, являются исполнение УО обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан-нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;

- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;

- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей в принудительном (судебном) порядке.

- ведение реестра собственников помещений в МКД и предоставлении его инициатору общего собрания собственников МКД.

7.4. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем договоре, считается полученным УО с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа, для внесения платы по настоящему договору привлеченной УО организации по расчетам с потребителями, до момента получения УО письменного обращения Собственника и (или) нанимателя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению УО.

В случае получения указанного обращения, УО обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных, для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению УО.

7.5. Срок хранения персональных данных потребителей «по достижению цели обработки информации» составляет 3 года, т.е. по истечении срока хранения этих данных.

7.6. В случае принятия собственниками помещений решения о заключении прямых договоров ресурсоснабжения за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) с РСО, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу РСО прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, УО вправе передать таким РСО данные субъектов персональных данных, указанные в п. 8.2. настоящего договора, для целей их обработки, указанных в п.8.3. настоящего договора.

7.7. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется по инициативе собственников помещений или по инициативе УО путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения УО работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ и (или) услуг, не допускается.

7.8. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников осуществляется путем внесения изменений в Договор, при условии соблюдения требований действующего законодательства РФ.

7.9. Если по результатам исполнения Договора в соответствии с отчетом о выполнении работ и (или) услуг, размещенном УО на ГИС ЖКХ фактические расходы УО оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, указанная разница направляется на финансирование расходов по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в следующем финансовом году.

**8. Срок действия договора и заключительные положения**

8.1. Договор вступает в силу с 29.04.2025г. в соответствии с решением общего собрания собственников от «\_\_\_\_\_\_ » февраля 2025г. и действует в течение года с пролонгацией на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его изменении, прекращении или расторжении.

8.2. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов:

* путем вручения уведомления уполномоченному представителю стороны под расписку;
* путем направления сообщения в системе ГИС ЖКХ.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников или на собрании совета дома, и являются неотъемлемой частью Договора.

8.4. В соответствии с принятым решением собственников помещений в МКД, если собственники уполномочили председателя совета дома заключить договор управления в новой редакции в порядке п.3 ч.8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, такой договор будет считаться заключенным надлежащим образом председателем совета дома от имени и в интересах всех собственников помещений.

8.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения МКД.

8.6. В случае признания недействительными каких-либо частей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

8.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у председателя совета МКД, второй экземпляр – у Управляющей организации.

8.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 – Характеристика МКД;

Приложение 2 – Состав общего имущества МКД и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение 3 - Перечень работ и услуг по управлению МКД;

Приложение 4 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая организация:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |  | **Собственник:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.р.ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к договору управления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Характеристика многоквартирного дома

|  |
| --- |
| I. Общие сведения о многоквартирном доме |
|  |  |  |  |
| № п/п | Характеристика | Ед. измерения | Значение |
| 1 | Адрес многоквартирного дома | - | г. Санкт-Петербург, пл. Сенная, д.13, литера А |
| 2 | Год постройки / год ввода в эксплуатацию | - | 1904 |
| 3 | Серия, тип постройки здания | - | - |
| 4 | Тип дома | - | Многоквартирный дом |
| 5 | Количество этажей (наибольшее/наименьшее) | ед. | 7 |
| 6 | Количество подъездов | ед. | 19 |
| 7 | Количество лифтов | ед. | 10 |
| 8 | Количество помещений (жилых/нежилых) | м² | 12782,9/ 5100,4 |
| 9 | Общая площадь дома (жилых/нежилых/помещений, входящих в состав общего имущества) | м² | 19353,7 м2 |
| 10 | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом | - | 78:32:0001147:2 |
| 11 | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | м² | - |
| 12 | Класс энергетической эффективности | - | - |

|  |
| --- |
| II. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома |
|  |  |  |  |
| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | Фундамент | Бутовый ленточный | Выпучивание, искривление цоколя, разрушение, выпадение бутового камня из-за подтопления подвала грунтовыми водами |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные / оштукатуренные | Ослабление кирпичной кладки |
| 3 | Перегородки | Дощатые  | Трещины в местах сопряжения  |
| 4 | Перекрытия |
| чердачные | Деревянное заполнение по металлическим балкам | Ощутимая зыбкость |
| междуэтажные | Деревянное заполнение по металлическим балкам | Диагональные трещины на потолке |
| подвальные | Бетонные сводики по металлическим балкам | Трещины на потолке, подтопление грунтовыми водами, водный конденсат на электропроводке |
| (другое) |  |  |
| 5 | Крыша | Металлическая оцинкованная кровля по деревянным стропилам и обрешетке | Ослабление креплений отдельных листов |
| 6 | Полы | Паркет, дощатые, плитка | Стирание досок в ходовых местах |
| 7 | Проемы |
| Окна подъездные | Стеклопакеты – 40%, деревянные, створные – 60% | Неплотный притвор по периметру коробок, местами отсутствуют, местами в оконных проемах оконные рамы |
| Двери подъездные | Феленчатые - 60%, металлические – 40% | Неплотный притвор по периметру коробок |
| (другое) |  |  |
| 8 | Отделка |
| внутренняя | Штукатурка, окраска | Нарушение окрасочного слоя, трещины по штукатурке, осыпание штукатурки |
| наружная | Штукатурка, окраска | Загрязнение фасада, отслаивание штукатурки, трещины по штукатурке |
| (другое) |  |  |
| 9 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |
| ванны напольные | С горячим водоснабжением | Присутствуют не во всех квартирах |
| электроплиты | - | - |
| телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания | ФГУП «Российские сети вещания и оповещения» | - |
| сигнализация | -- | - |
| мусоропровод | - | - |
| лифт | Есть | Состояние удовлетворительное |
| вентиляция | Естественная | Загрязнение вентканалов |
| (другое) |  |  |
| 10 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |
| электроснабжение | От городской сети | Неисправность закреплений, хрупкая и ломкая изоляция электропроводки, отсутствуют кабельные каналы и трубы, защищающие проводку от механического воздействия, влаги и агрессивных веществ, отсутствуют УЗО |
| холодное водоснабжение | Центральное  | Ослабление присоединений, перепады давления |
| горячее водоснабжение | Центральное  | Ослабление присоединений, перепады давления |
| водоотведение | Сброс в городскую сеть  | Местами не прочищена от засоров, канализационные стояки состоят из труб разного диаметра и разного материала (совмещен пластик и чугун), канализационная вентиляция не выведена на крышу  |
| газоснабжение | Городская сеть  | - |
| отопление (от внешних котельных) | От ТЭЦ | Неисправность закреплений, коррозия стояков отопления |
| (другое) |  |  |
| 11 | Крыльца |  |  |
| 12 | Другое |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2

к договору управления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состав общего имущества МКД и границы эксплуатационной ответственности

1. Состав общего имущества.

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) земельный участок, сформированный под МКД или по отмостке здания;

е) парковочные места для легковых автомобилей, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, сформированного под МКД (при наличии).

ж) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

з) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=296539&rnd=60F24E13172B9BA51E0C7B1A7EDE1771) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

и) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (при наличии).

2. В состав общего имущества включаются 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 воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается 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.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

6. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения(при наличии), состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один МКД, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности УО по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – согласно границам, установленных кадастровым планом выделенного земельного участка. При отсутствии кадастрового плана – по отмостке здания.

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или РСО, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности УО, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – первые стыковые соединения, на ответвлениях от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 3

к договору управления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом

|  |
| --- |
| Прием, хранение, актуализация и восстановление (при необходимости) технической документации на многоквартирный дом. |
| Ведение и **х**ранение иных, связанных с управлением домом, документов . |
| Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках, Пользователях помещений в многоквартирном доме, о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.  |
| Начисление, приём обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг. |
| Оформление и направление платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. |
| Заключение договоров с РСО и осуществление контроля и расчетов за услуги, в случае непринятия собственниками решения о заключении договоров ресурсоснабжения напрямую с РСО.  |
| Ведение претензионной и исковой работы в отношении:- лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, предусмотренную ЖК РФ. |
| Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. |
| Разработка и осуществление мероприятия направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности. |
| Формирование отчётов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом. |
| Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731. |
| Прием и рассмотрение заявок, предложений, обращений, жалоб собственников и Пользователей помещений в многоквартирном доме. |
| Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 4

к договору управления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Работы и услуги | Периодичность |
| **1.** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов** |
| 1.1. | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам  | 2 раза в год |
| 1.2. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали |
| 1.3. | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента |
| 1.4. | Детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения конструкций фундамента и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | По необходимости |
| 1.5. | Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов во всех видах фундаментов | По необходимости |
| 1.6. | Восстановление эксплуатационных свойств конструкций фундамента | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 1.7. | Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода фундамента |
| **2.** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами** |
| 2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений | 2 раза в год |
| 2.2. | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков на подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений |
| 2.3. | Проверка вентиляции в соответствии с проектными требованиями помещений подвалов, входов в подвалы |
| 2.4. | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них |
| 2.5. | Устранение причин нарушений температурно-влажностного режима подвальных помещений | По необходимости |
| 2.6. | Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений подвалов, входов в подвалы, приямков | По необходимости |
| 2.7. | Принятие мер, обеспечивающих вентиляцию помещений подвалов, входов в подвалы и приямков в соответствии с проектными требованиями | По необходимости |
| 2.8. | Устранение выявленных неисправностей в состоянии дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **3.** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен дома** |
| 3.1. | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 2 раза в год |
| 3.2. | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен |
| 3.3. | Выявление нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней |
| 3.4. | Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации | По необходимости |
| 3.5. | Составление плана мероприятий по восстановлению проектных условий эксплуатации стен и его выполнение | По необходимости |
| **4.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий дома** |
| 4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, прогибов, трещин и колебаний | 2 раза в год |
| 4.2. | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам |
| 4.3. | Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов |
| 4.4. | Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями |
| 4.5. | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) |
| 4.6. | Разработка плана восстановительных работ для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | По необходимости |
| 4.7. | Проведение восстановительных работ на перекрытиях | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **5.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов дома** |
| 5.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали | 2 раза в год |
| 5.2. | Выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками |
| 5.3. | Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами |
| 5.4. | Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами |
| 5.5. | Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений | По необходимости |
| 5.6. | Проведение восстановительных работ  | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **6.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов** |
| 6.1. | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин | 2 раза в год |
| 6.2. | Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания |
| 6.3. | Разработка плана для проведения восстановительных работ для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | По необходимости |
| 6.4. | Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **7.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши дома** |
| 7.1. | 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 | 2 раза в год |
| 7.2. | Проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель |
| 7.3. | Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей |
| 7.4. | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах |
| 7.5. | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений |
| 7.6. | Проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов |
| 7.7. | Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами |
| 7.8. | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше |
| 7.9. | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке |
| 7.10. | Проверка кровли на отсутствие протечек |
| 7.11. | Проверка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод |
| 7.12. | Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи |
| 7.13. | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | По необходимости |
| 7.14. | Очистка кровли от скопления снега и наледи | По необходимости |
| 7.15. | Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 7.18. | Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель | При необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 7.19. | Восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 7.20. | Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 7.21. | Незамедлительное устранение нарушений, приводящих к протечкам крыш | Незамедлительно |
| 7.22. | Разработка плана восстановительных работ для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | По необходимости |
| 7.23. | Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **8.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц дома** |
| 8.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год |
| 8.2. | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами |
| 8.3. | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам |
| 8.4. | Проверка состояния штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам |
| 8.5. | Разработка плана восстановительных работ для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | По необходимости |
| 8.6. | Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 8.7. | Восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей придел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **9.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов дома** |
| 9.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 2 раза в год |
| 9.2. | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках |
| 9.3. | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами верхних этажей |
| 9.4. | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) |
| 9.5. | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) |
| 9.6. | Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами верхних этажей | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 9.7. | Восстановление плотности притворов входных дверей, само закрывающихся устройств (доводчики, пружин), ограничителей хода дверей (остановы) | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 9.8. | Разработка плана и выполнение восстановительных работ по ремонту фасада | По необходимостиВ соответствии с графиком, согласованным с советом МКД |
| **10.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок дома** |
| 10.1. | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов, прохождения трубопроводов | 2 раза в год |
| 10.2. | Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок | 2 раза в год |
| 10.3. | Разработка плана восстановительных работ для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах | По необходимости |
| 10.4. | Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **11** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки дома** |
| 11.1. | Проверка состояния внутренней отделки:- угрозы обрушения отделочных слоев- нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям | 2 раза в год |
| 11.2. | Устранение нарушений, связанных с угрозой обрушения внутренних отделочных слоев или нарушения защитных свойств внутренней отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **12.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, относящихся к общему имуществу дома полов помещений** |
| 12.1. | Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) | 2 раза в год |
| 12.2. | Разработка плана восстановительных работ для надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | По необходимости |
| 12.3. | Выполнение восстановительных работ для надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **13.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома** |
| 13.1. | 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 | 2 раза в год |
| 13.2. | Разработка плана восстановительных работ для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | По необходимости |
| 13.3. | Выполнение восстановительных работ для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | В соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| 13.4. | Проведение восстановительных работ в отопительный период | Незамедлительно |
| **14.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции дома** |
| 14.1. | Контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов | 2 раза в год |
|  | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов в них | 2 раза в год |
| 14.2. | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах | Незамедлительно |
| 14.3 | Устранение засоров в каналах систем вентиляции многоквартирных домов | Незамедлительно |
| 14.4. | Устранение неисправностей зонтов над вытяжными шахтами и дефлекторов | Незамедлительно |
| 14.5. | Замена дефективных вытяжных решеток и их креплений | Незамедлительно |
| 14.6. |  Восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов | В соответствии с графиком, согласованным с советом МКДПо необходимости |
| 14.7. | Разработка плана для надлежащего содержания вентиляции МКД  | По необходимости |
| 14.8. | Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания систем вентиляции  | По необходимостиВ соответствие с графиком, согласованным с советом МКД |
| **14(1).** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов в доме с газовым оборудованием** |
| 14(1).1. | Проверка состояния и функционирования (наличия тяги) дымовых и вентиляционных каналов при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания, при подключении нового газоиспользующего оборудования, при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов | По необходимости |
| 14(1).2. | Проверка состояния и функционирования (наличия тяги) дымовых и вентиляционных каналов в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) | Не реже 3 раз в год (в период с августа по сентябрь, с декабря по февраль, с апреля по июнь), при этом очередная проверка дымовых и вентиляционных каналов должна быть проведена не ранее чем в третьем месяце и не позднее чем в четвертом месяце после месяца проведения предыдущей проверки |
| 14(1).3. | Очистка и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов при отсутствии тяги, выявленном в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, и аварийно-диспетчерском обеспечении внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования | По необходимости |
| **15.** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения** **и водоотведения в доме** |
| 15.1. | Осмотр, 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 на каналах)  | 1 раз в месяц |
| 15.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | Ежедневно |
| 15.3. | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | 1 раз в месяц |
| 15.4. | Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | 1 раз в месяц |
| 15.5. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем  | 1 раз в месяц |
| 15.6. | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока | 2 раза в год |
| 15.7. | Очистка и промывка водонапорных баков | 2 раза в год |
| 15.8. | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД | По необходимости |
| 15.9. | Восстановление требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД | Незамедлительно |
| 15.10. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | Незамедлительно |
| 15.11. | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов:- уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников- ремонт и замена повреждённой запорной арматуры- уплотнение соединений труб, арматуры и отопительных приборов- ремонт и замена сгонов на трубопроводе- смена небольших участков трубопроводов (до 2 м)- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов- установка бандажей на трубопроводе- заделка свищей - ликвидация засора на трубопроводе  | Незамедлительно |
| 15.12. | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем  | Незамедлительно |
| 15.13. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 2 раза в год |
| 15.14. | Сопутствующие работы при ликвидации аварий:- откачка воды из подвала- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов- опорожнение отключённых участков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности | По необходимости |
| **16.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления), горячего водоснабжения в доме** |
| 16.1. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления  | 2 раза в год |
| 16.2. | Промывка и регулировка систем отопления  | 2 раза в год |
| 16.3. | Проведение пробных пусконаладочных работ  | 2 раза в год |
| 16.4. | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 2 раза в год |
| 16.5. | Удаление воздуха из системы отопления  | По необходимости |
| **17.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио - и телекоммуникационного оборудования в доме** |
| 17.1. | Комплексный технический осмотр и обслуживание:- элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования (электрических сетей, поэтажных щитков, электросети в подвалах, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др.)- электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов- светильников с заменой сгоревших ламп и (или) стартеров | 1 раз в месяц4 раза в годПо необходимости |
| 17.2. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) | 1 раз в год |
| 17.3. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | 2 раза в год |
| 17.4. | Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | 1 раз в 3 года |
| 17.5. | Замеры сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи «фаза-нуль» внутридомовых сетей  | 1 раз в 3 года |
| 17.6. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | 2 раза в год |
| 17.7. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год |
| 17.8. | Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки | 1 раз в год |
| 17.9. | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного электротехнического и электрического оборудования:- замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до отключающих устройств квартир;-ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;- замена повреждённых гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях до 10 кв.м;- снятие показаний общедомовых приборов учёта электроэнергии | По необходимости |
| 17.10. | Восстановление цепей заземления | По необходимости |
| 17.11. | Замена вышедших из строя датчиков, проводки  | По необходимости |
| **18.** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме** |
| 18.1. | Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов, кабины лифта | 1 раз в неделю |
| 18.2. | Влажная уборка (мытьё) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов, кабины лифта | 1 раз в месяц |
| 18.3. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей | 1 раз в неделю |
| 18.4. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа | 2 раза в месяц |
| 18.5. | Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных ручек , дверей и стен лифта | 1 раз в месяц |
| 18.6. | Мытье окон, стен, дверей, потолков, плафонов  | 1 раз в год |
| 18.7. | Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков) | По необходимости |
| 18.8. | Обметание пыли с потолков | 2 раза в год |
| 18.9. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в доме | По необходимостиВ соответствии с графиком, согласованном с советом МКД |
| **19.** | **Работы по содержанию придомовой территории** |
|  | **Холодный период года** |  |
| 19.1. | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см  | По необходимости |
| 19.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см  | По необходимости |
| 19.3. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | По необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток |
| 19.4. | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни снегопадов | 1 раз в сутки |
| 19.5. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | По необходимости, но не реже 3 раза в неделю |
| 19.6. | Очистка придомовой территории от наледи и льда  | По необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток |
| 19.7. | Посыпка территории песком | По необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток |
| 19.8. |  Очистка от мусора урн  | 1 раз в сутки |
| 19.9. |  Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
|  | **Теплый период года** |  |
| 19.10. | Подметание придомовой территории  | 2 раза в неделю |
| 19.11. | Очистка от мусора урн  | 1 раз в сутки |
| 19.12. | Промывка урн  | 1 раза в месяц |
| 19.13. | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| 19.14. | Прочистка ливневой канализации | По необходимости |
| 19.15. | Уборка от мусора крыльца и площадки перед входом в подъезд | По необходимости, но не реже 3 раза в неделю |
| 19.16. | Очистка от мусора приямков  | По необходимости, но не реже 3 раза в неделю |
| 19.17. |  Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства  | По необходимости |
| **20.** | **Работы по обращению с твёрдыми коммунальными отходами**  |
| 20.1. | Организация уборки мест накопления твёрдых коммунальных отходов, сбор отходов I - IV классов опасности | По необходимости |
| **21.** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности в доме** |
| 21.1 | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения | 1 раз в месяц |
| **22.** | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в доме, выполнение заявок населения** |
| 22.1. | Приём, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах |  |
| 22.2. | Ведение учёта выполняемых работ по устранению аварий |  |
| 22.3. | Взаимодействие с организациями по устранению аварий |  |
| 22.4. | Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем электроснабжения и отопления  | Круглосуточно |
| 22.5. | Ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов |  |
| 22.6. | Контроль загазованности технических подполий и коллекторов |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |