**Утвержден протоколом общего собрания** от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Богородский район, п. Новинки, ул. Учительская, д. \_\_

**Д О Г О В О Р № \_\_\_**

управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород                                                                                         «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТСЖ - Регион», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Солдатова Антона Юрьевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, в лице собственника помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании решения общего собрания собственников от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

**1. Термины, используемые в Договоре.**

**Собственник**- лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

**Пользователь -** юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

**Управляющая компания**- организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

**Общее имущество Собственников (Общее имущество)**- принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отапливающие одно жилое помещение и, отсоединение которых не препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, не относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

Состав Общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей компании по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на их общем собрании и указывается в протоколе подписанным (утвержденным) более 50% голосов от числа собственников такого дома.

**Потребитель** - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

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

**2. Общие положения.**

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.);

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

**3. Предмет договора.**

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заданию(ям) собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуется определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги.

3.3. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей компанией за счет средств Собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

3.4. Выполнение п.п. 3.1- 3.3 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

**4. Содержание и ремонт общего имущества.**

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение;

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) осуществляется путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) производится с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется **Перечнем работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).**

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

•                На системах горячего и холодного водоснабжения - запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);

•                На системе канализации - плоскость раструба тройника (на резке в стояк);

•                По элетрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, У30, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

•                По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);

•                По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной поверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в независимости от места их установки.

4.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом. Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в Приложении № 1 к Договору.

**5. Права и обязанности Сторон.**

5.1. **Обязанности Управляющей компании:**

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

-  оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

-    заверение доверенностей на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждений авторов и изобретателей, пенсий, пособий, стипендий, вкладов граждан в банках и на получение корреспонденции, в том числе денежной и посылочной;

- начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

-  организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжаюших организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

-   ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. На основании обращений Собственников либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества, производить начисление в едином платежном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

   5.1.3. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае если общее собрание Собственников не приняло решение об оплате Управляющей компании работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, Управляющая компания вправе включить Собственникам в единый платежный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации и доли Собственника в праве на общее имущество.

5.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользующимся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам, в объемах соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома.

         5.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

5.1.6. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в квартал, по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечение 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомление даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и(или) на своем официальном Интернет-сайте**.**

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных.

5.1.7. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год;

5.1.8.Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг;

         5.1.9. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

5.1.10.   Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и(или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами;

5.1.11.    Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая   
выставление счета за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

5.1.12.                  Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

5.1.13. Информировать в письменной форме (на оборотной сторонне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа;

5.1.14.      Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

5.1.15.                  Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.16.                  Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей компании.

5.1.17. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по управлению, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.18. В случае принятия Собственниками на их общем собрании решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (данное решение оформляется Протоколом общего собрания собственников) в порядке и на условиях предусмотренных законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», то в этом случае Управляющая организация осуществляет все необходимые действия, направленные на выполнение поручений Собственников, связанных с проведением капитального ремонта, в том числе получение на свой «специальный» расчетный счет денежных средств, выделяемых из соответствующих бюджетов, перечисление их на расчетный счет подрядчиков, выбор подрядной организации, осуществление технического надзора, а также иных действий направленных на выполнение поручений Собственников.

**5.2. Права Управляющей компании:**

5.2.1.      Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к Общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственника о техническом состоянии дома;

5 2.3.Проводить в порядке и сроки установленные законодательством проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб;

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

5.2.5.      В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в порядке установленном действующим законодательством нормативов потребления коммуналь­ных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о фактических показаниях приборов учета;

5.2.6.       Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.7.Взыскивать с Собственника(ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

5.2.8.Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.6.11. и 6.12. настоящего Договора.

5.2.9.Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе плату за вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат.

         5.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая копания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии Собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.11.    Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

**5.3.** **Обязанности Собственника:**

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2.     Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей, в том числе при осуществлении ремонтов.

5.3.3.     Предоставить право Управляющей компании действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общего имущества многоквартирного дома.

5.3.4.     Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5.     Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии   
лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по ре­зультатам регистрации) и отсутствия льгот.

-  о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6.    Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в дневное время (с 9-00 до 21-00) и в иное время в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации), для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.7.    Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины   
потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

5.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях,   
препятствующих оказанию Собственнику(ам) и лицам проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках  настоящего Договора.

5.3.9.    Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

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

5.3.11. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденных действующим законодательством.

5.3.12.      Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей компании.

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

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

5.3.15.      Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан в соответствии с уведомлением полученным от Управляющей компании допустить в заранее согласованное время представителя и(или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.

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

5.3.17.      При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

5.3.18. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

5.3.19. Переоборудование и(или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и(или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организации и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

 - нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;

- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;

- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;

- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);

               - загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;

- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

**5.4. Права Собственника:**

5.4.1.Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные дляжизни и здоровья.

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

5.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.4.      Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

         5.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их предоставления ненадлежащего качества по настоящему Договору;

5.4.6. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

5.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

**6. Цена и порядок расчетов.**

6.1.     Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

6.1.1. коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение - в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

6.1.2. коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего   
пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

6.1.3. управление многоквартирным домом;

6.1.4. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей компанией не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится.

Пункты 6.1.2. - 6.1.4. соответствуют структуре платы, предусмотренной ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

6.2.          Расчетным периодом является один календарный месяц.

6.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включённых в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании.

Определение размера платы для Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади принадлежащего ему помещения.

6.5. Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора проиндексировать размер платы за содержание, ремонт общего имущества (жилищные услуги) и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по городу Нижнему Новгороду по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

6.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- ответвления от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;

- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;

- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;

-  установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;

-   другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Нижнего Новгорода.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

-  Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц. В случае не использования при расчетах единого платежного документа, показания приборов учета предоставляются в письменном виде в обслуживающий многоквартирный дом участок Управляющей компаний (срок предоставления сведений установлен до 10 числа месяца, следующего за расчетным);

При наличии индивидуального прибора учета размер платы определяется по тарифу на единицу соответствующего ресурса, установленному в порядке определенном действующим законодательством.

6.10. В случае, если жилое помещение используется нанимателями по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платёжные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги к данным нанимателям (ч 4 ст. 155 ЖК РФ).

6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.12. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

6.13. В случае неисправности индивидуальною прибора учета или по истечении срока его службы и(или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

**7. Ответственность Сторон.**

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

7.2.    Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3.    Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая компания.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе производить начисление пеней в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

7.5.    При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

7.6.    При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника   
лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте заказным с уведомлением.

7.7.      Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

(В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

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

**8. Порядок осуществления контроля зa выполнением Управляющей компанией её обязательств но настоящему договору**

8.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 10 рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

8.3. При поступлении соответствующего запроса от Собственника или инициативной группы, Управляющая компания ежеквартально представляет лицу, указанному в таком запросе, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

8.4. Собственник вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

**9. Особые условия**

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение одного месяца со дня получения претензии.

9.2.    Претензии Управляющей компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение семи календарных дней со дня их получения.

9.3.    Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в   
случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.4.         Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании **тсж – регион.рус,** на страницах Управляющей компании в социальных сетях **https://vk.com/tsg.region,** а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом или электронной почтой. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное электронной почтой, считается полученным в день отправления.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством отправки на электронную почту собственника.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

**10. Форс-мажор.**

10.1.  Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**11. Срок действия Договора.**

11.1.     Договор заключается на срок 5 лет.

          11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

          11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

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

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

          11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1- техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложении № 2 - перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**12. Реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** | **Собственники** |
| ООО "УК "ТСЖ-РЕГИОН"  ИНН 5262360095  КПП 526201001  ОГРН 1185275062620  Расчётный счёт 40702.810.4.42000039270  БИК 042202603  Банк ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  Корр. счёт 30101.810.9.00000000603  Лицензия № 611 от «17» января 2019 г.  Юридический адрес: г. Нижний Новгород, б-р 60 – лет Октября, 5А, 183. |  |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Солдатов А. Ю. | От собственников  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в рабочие дни):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Перечень работ | Периодичность |
|  |  |  |
| 1 | Мытье лестничных площадок и маршей | 5 раз в неделю |
| 2 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, пе- |  |
| рил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных | 1 раз в месяц |
|  | устройств, почтовых ящиков |  |
| 3 | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка приямка | 1 раз в неделю |
|  |
|  |  |
|  |  |  |
| 4 | Мытье окон  Дератизация  ВДПО | 2 раза в год  2 раза в год  2 раза в год |
| 5  6 |

1. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки в рабочие дни):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № |  |  | Перечень работ | Класс территории 1 |
|  |  | Холодный период (с 16октября по 30 апреля) |
|  |  |  |  |
| 1 | Подметание свежевыпавшего снега | | | не реже 1 раза в 1 сутки |
|  | Сдвигание | | свежевыпавшего снега и | по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в сутки во время |
| 2 | очистка территории от снега и льда при | | |
| Снегопада |
|  | наличии | колейности свыше 5 см | |
|  |  |
|  |  |  |  |  |
| 3 | Очистка территории от наледи и льда | | | по мере необходимости |
|  |
|  |  | | |  |
| 4 | Посыпка территории противогололед- | | | по мере необходимости |
| ными материалами | | |
| 5 | Подметание территории в дни без сне- | | | 1 раз в сутки |
| гопада |  |  |
|  |  |  |  |
| 6 | Протирка указателей улицы и номера | | | по мере необходимости |
| дома |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  | Теплый период (с 01 мая по 15октября) | |
| 7 | Уборка газонов | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |
| 8 | Выкашивание газонов (при высоте рас тений более 20 см) | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз за сезон |
|  | Уборка детских, спортивных и хозяй | | |  |
| 9 | ственных площадок и площадок для | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |
|  | отдыха | | |  |
| 12 | Прочистка ливневой канализации | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  |  | | |  |
| 13 | Протирка указателей улицы и номера | | | по мере необходимости |
| 14 | дома | | |  |
| Дезинсекция придомовой территории | | | 1 раз в год |
|  |  | | |  |

1. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию и заявкам жильцов, принятие мер по немедленной локализации аварии (время реакции по заявкам – не более 2-х часов):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Перечень работ | Периодичность |
|  |  |  |
| 1 | Устранение аварий на сетях электроснабжения, холод- | В течении смены |
| ного водоснабжения и водоотведения |
|  |  |
|  |  |  |
|  | Устранение течи или смена гибкой подводки присоеди- |  |
|  | нения сантехприборов, смена выпусков, переливов си- |  |
| 2 | фонов, участков трубопроводов к сантехприборам, за- | По заявкам, в течение смены |
| мена резиновых манжет унитаза, герметизация растру- |
|  |  |
|  | бов, регулировка смывного бачка с устранением утечки, |  |
|  | укрепление сантехприборов |  |
|  | Устранение засоров внутренней канализации и сантех- |  |
| 3 | приборов с проверкой исправности канализационных | В течение смены |
|  | вытяжек |  |
|  | Устранение неисправностей электротехнических лам- | В течение смены |
|  | почек, смена и ремонт штепсельных розеток; выключа- |
| 4 | телей, автоматов, рубильников, устройств защитного |  |
|  | отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и |  |
|  | др. во вспомогательных помещениях |  |
| 5 | Локализация (прекращение) протечек от неисправности | В течение смены |
| кровли |
|  |  |
|  |  |  |
|  | Устранение неисправности в системах организованного |  |
| 6 | водоотвода с кровли: | 2 суток |
| - внутреннего водостока |
|  |  |
|  | - |
|  |  |
|  | Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных |  |
|  | переплетов, дверных полотен, стеклоблоков во вспомо- |  |
| 7 | гательных помещениях: |  |
|  | - в зимнее время | в течение смены |
|  | - в летнее время | 3 суток |
|  | Общестроительные работы в объемах, необходимых для |  |
|  | поддержания эксплуатационных качеств строительных | В течение смены, по мере необходимости, с |
| 8 | конструкций: ликвидация последствий протечек, мел- |
| принятием немедленных мер безопасности |
|  | кий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, ре- |
|  |  |
|  | монт отслоившейся штукатурки потолков |  |
| 9 | Устранение неисправности электроснабжения (короткое | Не более 4 часов |
| замыкание и др.) дома, квартир |
|  |  |
|  |  |  |
| 10 | Устранение неисправности электрооборудования квар- | В течение смены, по мере необходимости |
| тир (не по вине проживающих) |
|  |  |
|  |  |  |

1. Состав и периодичность обязательных плановых осмотров общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Элементы и помещения | |  |  | Периодичность осмотров (раз | | |  |
| № |  |  |  | в год) | | Примечание |
|  | здания |  |  |  |
|  |  |  |  | Общий |  | Частичный |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Крыши |  |  |  | 2 |  | - |  |
| 2 | Деревянные конструкции и сто лярные изделия | | | | 2 |  | - |  |
|  | |  |  |  |  |
| 3 | Каменные | конструкции (в | т.ч. | | 2 |  | - | В период подготовки к сезонной |
| железобетонные) | |  |  |  | эксплуатации |
| 4 | Металлические конструкции | |  |  | 2 |  | - |  |
| 5 | Внутренняя и наружная отделка, | | | | 2 |  | - |  |
| фасады |  |  |  |  |  |
| 6 | Внутридомовые электросети | | | и | 2 |  | - | Электрощиты на квартиры |
| этажные электрощиты | |  |  |  |
| 7 | Электросети в подвалах и на | | | | 2 |  | - | В соответствии с планом-графиком |
| чердаках |  |  |  |  |
| 8 | Вводные | распределительные | | | 2 |  | - | В соответствии с планом-графиком |
| устройства (ВРУ) | |  |  |  |
| 9 | Электр. светильники с заменой | | | | - |  | По мере не | При проведении осмотров |
| перегоревших ламп и чисткой | | |  |  | обходимости |
|  | Осмотр систем холодного водо- | | | |  |  |  |  |
| 10 | снабжения, проложенных в под- | | | |  |  |  |  |
|  | вальных помещениях | |  |  |  |  |  |  |
| 11 | Осмотр водомерных узлов | |  |  | не реже 1 раза в | | По мере необ- |  |
|  | Осмотр систем водоотведения в | | | | В соответствии с планом-графиком |
| 12 | месяц |  | ходимости |
| подвальных помещениях | |  |  |  |  |
|  | Осмотр канализационных | | вы- | |  |  |  |  |
| 13 | пусков в канализационные ко- | | | |  |  |  |  |
|  | лодцы |  |  |  |  |  |  |  |

1. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Перечень работ | | | Периодичность |
|  |  | | |  |
| 2 | Закрытие выходов на кровлю | | | по мере необходимости |
| лю |  |  |
|  |  |  |  |
| 3 | Проверка | исправности вы- | | по мере необходимости |
| ходов на кровлю | |  |
|  |  |  |
|  | Удаление | с | козырьков |  |
| 4 | подъездов сосулек и наледи | | | по мере необходимости |
|  | (размером более 30 см) | | |  |
| 5 | Очистка подвалов от мусо | | | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| ра |  |  |
|  |  |  |  |
|  | Укрепление флагодержате- | | |  |
| 6 | лей, подготовка | | зданий к | по мере необходимости |
|  | праздникам | |  |  |
|  | Очистка фасадов от накле | | |  |
| 7 | енных несанкционирован | | | по мере необходимости |
|  | ных объявлений | |  |  |
|  | Проверка состояния проду- | | |  |
| 8 | хов в цоколях зданий (с за- | | | Регулярно |
| крытием в холодный пери- | | |
|  |  |
|  | од) |  |  |  |
|  | Проверка | состояния вход- | |  |
| 9 | ных дверей и оконных за- | | | по мере необходимости |
|  | полнений |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 10 | Смена ручек на окнах и | | по мере необходимости |
| дверях подъездов |  |
|  |  |  |
| 11 | Установка пружин | (довод- | по мере необходимости |
| чиков) на входных дверях | |
|  |  |

1. Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Перечень работ | Периодичность |
|  | Проверка основных задвижек и вентилей, предна- |  |
| 1 | значенных для отключения и регулирования сис | 2 раза в месяц |
|  | тем холодного водоснабжения |  |
| 2 | Проверка укрепления трубопроводов водоснабже- | по мере необходимости, с заменых креплений тру- |
| ния и канализации | бопроводов |
|  |
| 3 | Набивка сальников в запорных устройствах сис- | по мере необходимости |
| тем холодного водоснабжения |
|  |  |
| 4 | Уплотнение резьбовых соединений | по мере необходимости |
| 5 | Проверка изоляции трубопроводов | по мере необходимости, с восстановлением изоля |
| ции |
|  |  |
| 6 | Прочистка канализационных лежаков и выпусков | по мере необходимости |
| канализации до системы дворовой канализации |
|  |  |

1. Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № |  | Перечень работ | |  |  | Периодичность |
| 1 | Замена | электроламп | в светильниках | | наружного | по мере необходимости |
| освещения (в т.ч. фасадных светильниках) | | | | |
|  |  |
| 2 | Замена перегоревших | | электроламп | в | подъездах, | по мере необходимости |
| подвалах | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 3 | Мелкий ремонт выключателей в подъездах, под- | | | | | по мере необходимости |
| валах |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 4 | Мелкий ремонт электропроводки | | | в | подъездах, | по мере необходимости |
| подвалах | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. Состав услуги управления:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Перечень работ |  | Периодичность |
|  | Административно-управленческие услуги управ- | |  |
| 1 | ляющей организации, направленные на обеспече- | | Постоянно |
|  | ние надлежащего содержания общего имущества | |  |
|  |  |  | учетно-расчетное обслуживание по рабочему рас- |
| 2 | Учетно-расчетное обслуживание |  | писанию, формирование платежных документов 1 |
|  |  |  | раз в месяц |
|  | Услуги банка (комиссионное вознаграждение бан- | |  |
| 3 | ка за прием платежей за коммунальную и жилищ- | | Постоянно |
|  | ную услуги) |  |  |
| 4 | Информационные услуги (диспетчерские услуги) | | Круглосуточно |

**Перечень услуг и работ по содержанию**

1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в рабочие дни):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Перечень работ | Периодичность |
| 1 | Мытье лестничных площадок и маршей | 5 раз в неделю |
| 2 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных  устройств, почтовых ящиков | 1 раз в месяц |
|  | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка приямка |  |
| 4 | Мытье окон | 2 раза в год |
| 5 | ВДПО | 2 раза в год |

1. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки в рабочие дни):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № |  |  | Перечень работ | Класс территории 1 |
|  |  | Холодный период (с 16октября по 30 апреля) |
|  |  |  |  |
| 1 | Подметание свежевыпавшего снега | | | не реже 1 раза в 1 сутки |
|  | Сдвигание | | свежевыпавшего снега и | по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в сутки во время |
| 2 | очистка территории от снега и льда при | | |
| Снегопада |
|  | наличии | колейности свыше 5 см | |
|  |  |
|  |  |  |  |  |
| 3 | Очистка территории от наледи и льда | | | по мере необходимости |
|  |
|  |  | | |  |
| 4 | Посыпка территории противогололед- | | | по мере необходимости |
| ными материалами | | |
| 5 | Подметание территории в дни без сне- | | | 1 раз в сутки |
| гопада |  |  |
|  |  |  |  |
| 6 | Протирка указателей улицы и номера | | | по мере необходимости |
| дома |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  | Теплый период (с 01 мая по 15октября) | |
| 7 | Уборка газонов | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |
| 8 | Выкашивание газонов (при высоте рас тений более 20 см) | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз за сезон |
|  | Уборка детских, спортивных и хозяй | | |  |
| 9 | ственных площадок и площадок для | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |
|  | отдыха | | |  |
| 12 | Прочистка ливневой канализации | | | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  |  | | |  |
| 13 | Протирка указателей улицы и номера | | | по мере необходимости |
| 14 | дома | | |  |
| Дезинсекция придомовой территории | | | 1 раз в год |
|  |  | | |  |