

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 201__ г.

_____, являясь собственником жилого/ нежилого помещения — квартиры (офиса) № _____ общей площадью _____ м² в многоквартирном доме по адресу ул. Комсомольская, д. 78, на основании свидетельства о государственной регистрации права серии _____ № _____ от « ____ » _____ 20__ г., именуемый в дальнейшем «**Собственник**», и

ООО «**Управляющая компания «Актив-Система»** (ООО «УК «Актив-Система»)), в лице директора Луговских О.Ю. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», при совместном упоминании — «**Стороны**», в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома (протокол от « ____ » _____ 20__), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

- 1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 78 (далее - «Дом»), надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Доме, а также обеспечения собственников жилых и нежилых помещений дома коммунальными ресурсами.
- 1.2. По настоящему договору Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее «Общее имущество»), принимает на себя обязательства по поручению Собственника совершать от своего имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, в том числе по организации обеспечения собственников жилых и нежилых помещений Дома коммунальными ресурсами, а именно - от своего имени и за счет Собственника выступать в договорных отношениях с водоснабжающими, энергоснабжающими, теплоснабжающими и иными организациями путем заключения соответствующих договоров, а также оказывать иные услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.
- 1.3. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.4. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, осуществляется в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и «Правилами проживания, пользования помещениями и общим имуществом дома» (далее - «Правила»).

II. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Сторон:

- 2.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
- 2.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в жилых/ нежилых помещениях многоквартирного Дома.
- 2.2.1. Управляющая организация обязана:**
 - 2.2.1. Управлять общим имуществом многоквартирного Дома.
 - 2.2.2. От своего имени и за счет Собственника заключать договоры поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями (электроснабжающими, водоснабжающими, теплоснабжающими, осуществляющими водоотведение), а также иные договоры, необходимые для нормального функционирования жилого дома; за счет Собственника производить все расчеты по указанным договорам (Перечень поставляемых коммунальных ресурсов от ресурсоснабжающих организаций - Приложение №2 к настоящему Договору).
 - 2.2.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома с соблюдением требований, установленных действующим законодательством в соответствии с перечнем, указанными в Приложении № 3 к настоящему договору.
 - 2.2.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника.
 - 2.2.5. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить Собственнику отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, определенном разделом V настоящего договора.
 - 2.2.6. Принимать заявки от Собственника об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.
 - 2.2.7. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Домом.
- 2.3. Собственник обязан:**
 - 2.3.1. Нести бремя содержания общего имущества Дома пропорционально доле в праве общей собственности; обеспечить оплату услуг, работ по настоящему договору, стоимость поставленных ресурсов, а также агентское вознаграждения Управляющей организации, до 10 числа месяца следующего за текущим.
 - 2.3.2. Обеспечить соблюдение правил проживания в многоквартирном доме, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований. Производить выполнение перепланировок, возведение внутренних перегородок, разводок всех инженерных коммуникаций, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях, и т.д. только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления с обязательным уведомлением Управляющую организацию о планируемых работах с предоставлением заверенных копий разрешительных документов и проекта реконструкций.
 - 2.3.3. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения сетей: электрических, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.
 - 2.3.4. Не производить в жилых/ нежилых помещениях любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания, в том числе любые остекления лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).
 - 2.3.5. В случае проведения работ по перепланировке, переустройству помещения приглашать представителя Управляющей организации для принятия скрытых работ.

- 2.3.6. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с Управляющей организацией электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 2.3.7. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).
- 2.3.8. Обеспечить допуск в занимаемое помещение работников Управляющей организации и представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.
- 2.3.9. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей организации об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.
- 2.3.10. При заключении настоящего договора предоставить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение.
- 2.3.11. Участвовать в общих собраниях собственников помещений Дома лично или через представителя, полномочия которого подтверждаются доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке.
- 2.3.12. Не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии лиц в помещении.
- 2.3.13. Вывозить за свой счет строительный и иной крупногабаритный мусор при проведении ремонтных работ.
- 2.3.14. При отсутствии лиц в помещении в течение более чем 3 (трех) дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить Управляющую организацию о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации.
- 2.3.15. Ежемесячно с 23 по до 25 числа текущего месяца передавать показания индивидуальных счетчиков ХВС, ГВС, электроэнергии специалисту по начислению жилищно-коммунальных услуг путем передачи сообщения по телефону 375-99-69 (с 9.00 до 17.00 в рабочие дни) либо в почтовые ящики Управляющей организации, либо по электронной почте uk@aktiv-sistema.ru. В случае отсутствия данной информации в установленные настоящим пунктом сроки, начисление за ЖКУ производится по нормативу, утвержденному уполномоченным органом местного самоуправления на соответствующий период.
- 2.3.16. Производить поверку приборов учета, установленных в помещении согласно техническому паспорту прибора.
- 2.3.17. Собственник нежилого помещения обязан подписать трехсторонний акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей с Управляющей организацией, энергоснабжающей организацией. После получения соответствующего акта, собственник обязан заключить договор с ОАО «Екатеринбургэнергосбыт».
- 2.3.18. В полном объеме исполнять решения, принятые общими собраниями, в том числе соблюдения «Правил проживания, пользования помещениями и общим имуществом дома», содержания услуги видеонаблюдения и охраны, а также иных услуг, принятых общими собраниями.
- 2.3.19. В случае проведения ремонтно-строительных работ Собственник обязуется уведомить Управляющую организацию о сроке начала проведения таких работ и ответственное лицо. Собственник обязуется самостоятельно и за свой счет организовать вывоз строительного мусора, либо заказать услуги по вывозу строительного мусора у Управляющей организации. Стоимость услуги составляет 3 000,00 (Три тысячи) рублей 00 копеек за одну машину объемом 6 м³.

III. Права сторон

3.1. Права Управляющей организации:

- 3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества дома своими силами либо с привлечением третьих лиц.
- 3.1.3. Требовать от Собственника, проживающего в жилом/ нежилом помещении восстановления помещения (нарушенных конструкций) в первоначальное состояние (вид) за счет Собственника, с возмещением всех понесенных Управляющей организацией затрат и убытков, в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества и (или) причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.3.2., 2.3.3. 2.3.4., 2.3.5 договора.
- 3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с Собственника задолженность по оплате услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы с возмещением всех затрат и убытков Управляющей организации.
- 3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случае просрочки оплаты за жилое/ нежилое помещение и (или) коммунальные услуги более трех месяцев.
- 3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.
- 3.1.7. По заявке Собственника организовать выполнение работ по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и иные работы, не предусмотренные настоящим Договором. Вопросы выполнения, приема и оплаты этих работ регулируются соглашением Сторон.
- 3.1.8. Управляющая организация имеет право осуществлять обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, уничтожение) персональных данных Собственника, содержащихся в настоящем Договоре, а также в иной документации, связанной с управлением Домом, проведенных общих собраний собственников Дома.
- 3.1.9. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права Собственника:

- 3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей Управляющей организацией по настоящему договору в порядке, определенном разделом V настоящего договора;
- 3.2.2. Подавать заявки Управляющей организации об устранении неисправностей на общем имуществе Дома, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу.
- 3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Выполнять работы на имуществе Собственника, не относящемуся к общему имуществу Дома, по договору с третьими лицами.

3.2.5. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за оказываемые услуги и порядок их оплаты.

4.1. Плата Собственника включает в себя:

4.1.1. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за поставленные коммунальные ресурсы, включающую в себя стоимость холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, направляемую Управляющей организацией ресурсоснабжающим организациям по заключенным договорам;

4.1.3. агентское вознаграждение, в соответствии с п. 2.3.1. настоящего договора, в размере 05 (пять) копеек за 1 кв.м. площади помещения Собственника.

4.1.4. плату за капитальный ремонт;

4.1.5. плату за обслуживание домофона;

4.1.6. другая плата предусмотренная договором или общим собранием собственников многоквартирного дома.

4.2 Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем безопасное содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ в пределах собранных средств собственников Дома.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома и стоимость коммунальных ресурсов вносится Собственником ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения устанавливается на основании Постановления главы администрации города Екатеринбурга без оформления дополнительного соглашения к договору.

4.5. В случае изменения тарифов, утвержденных Постановлением главы администрации города Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами местного самоуправления, Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа.

4.6. В случае утвержденных Постановлением главы администрации города Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами власти и местного самоуправления тарифа на капитальный ремонт Собственник осуществляет плату за капитальный ремонт согласно норм действующего законодательства и средства аккумулируются на специальном расчетном счете и используются на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества на основании Постановления главы администрации города Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами власти и местного самоуправления.

V. Порядок предоставления отчета Управляющей организацией

5.1. Собственник имеет право проверять выполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору:

5.1.1. знакомиться с документацией Управляющей организации, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными Управляющей организацией с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких - либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.))

5.2. Управляющая организация в срок до 31 марта года следующего за отчетным готовит Собственнику отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год. В отчете указывается:

5.2.1. сумма начисленных платежей;

5.2.2. сумма фактически полученных платежей;

5.2.3. сумма средств, израсходованных на содержание и ремонт общего имущества Дома, на выполнение работ по капитальному ремонту;

5.2.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);

5.2.5. объем (количество) потребленных Собственником энергоресурсов.

5.3. Управляющая организация размещает отчет на сайте www.aktiv-sistema.ru, информационных досках в подъездах. Собственник совместно с другими собственниками помещений Дома рассматривает отчет Управляющей организации на общем собрании собственников помещений Дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется Управляющей организации не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета Собственнику.

5.4. В случае если общее собрание собственников помещений Дома не проведено, либо возражения по отчету не направлялись Управляющей организации в соответствии с п.п. 5.3. настоящего договора, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

6.1. Собственник (наниматель, проживающий в жилом помещении Собственника) несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и ремонт общего имущества Дома и (или) стоимость коммунальных ресурсов, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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 оплаты включительно.

6.2. Собственник несет ответственность за самовольную перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов, угрожающих безопасности Дома, подключение электрических сетей и оборудования к внутридомовым сетям без согласия Управляющей организации. В случае выполнения работ затрагивающих внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания, в том числе любые остекления лоджий, установки снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее), выявления несогласованной перепланировки, переустройства помещения и не предоставления согласованного проекта перепланировки, переустройства помещения Собственник обязан в течение 7 дней с момента получения требования, уплатить штраф в размере:

- 15 000 рублей (собственник жилого помещения)

- 100 000 рублей (собственник нежилого помещения), с обязательным восстановлением помещения в первоначальный вид.

6.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае проведения Собственником несогласованной перепланировки сетей приведшей выход из строя сетевых устройств управляющей организации, либо сетевой компании Собственник уплачивает штраф в размере:

- 15 000 рублей (собственник жилого помещения)

- 100 000 рублей (собственник нежилого помещения), при этом управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке причиненные убытки.

6.5. В случае не подписания, либо не предоставления подлинника трехстороннего акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей и нарушения условий потребления электроэнергии, Управляющая организация оставляет за собой право на обращение к электроснабжающей организации для ограничения потребления электроэнергии Собственнику нежилого помещения до устранения всех замечаний.

6.6. Собственник несет ответственность за неисполнение «Правил проживания, пользования помещениями и общим имуществом дома» в размере штрафных санкций, предусмотренных названными Правилами.

VII. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора.

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет с момента подписания настоящего договора.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора непосредственно после подписания договора.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению Сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного Сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного Дома.

7.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.5. Настоящий Договор является обязательным для заключения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 445 ГК РФ.

7.6. В случае перехода права собственности на жилое/ нежилое помещение к другому лицу, Собственник обязан известить Управляющую организацию о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги и стоимость ресурсов. С момента подписания акта приема-передачи до регистрации перехода права собственности Собственник обязан обеспечить заключение новым собственником с Управляющей организацией договора на возмещение затрат по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг, с предоставлением копии акта приема-передачи в Управляющую организацию.

7.7. С момента перехода права собственности на помещение собственник обязан обеспечить заключение договора управления многоквартирным домом с новым собственником.

VIII. Иные условия

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным Сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений Дома.

8.4. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.5. Настоящий договор в соответствии с ч.3 ст. 421 ГК РФ является смешанным. К отношениям сторон по настоящему договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем договоре.

IX. Список приложений

9.1. Приложение № 1 — Перечень общего имущества дома

9.2. Приложение № 2 — Перечень поставляемых коммунальных ресурсов от ресурсоснабжающих организаций

9.3. Приложение № 3 — Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

X. Адреса и реквизиты сторон

Собственник : _____

Зарегистрирована по адресу:

620000, г. Екатеринбург,

ул. _____, д. _____, кв. _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

« ____ » _____ г.

Управляющая организация:

ООО «УК «Актив-Система»

Юридический адрес: 620078, Екатеринбург, ул. Мира, 39-9

Фактический адрес: 620078, Екатеринбург, ул. Комсомольская, д.

78, секция «Е», офис управляющей компании

ИНН/КПП: 6670174797\667001001

ОГРН: 1076670016290

Р/с 40702810116090000260

в Уральский Банк ОАО «Сбербанка России» г. Екатеринбург

К/с 30101810500000000674

БИК 046577674

Контактный телефон

375-99-59

Подписи печати сторон

Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом

Перечень общего имущества Дома

Вид общего имущества	Состав общего имущества
1. Помещения общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> ● межквартирные лестничные площадки; ● лестницы; ● общие коридоры, холлы; ● лифтовые и иные шахты; ● машинные отделения; ● технические этажи; ● технические подвалы; ● венткамеры; ● технические помещения (коллекторные); ● помещения младшего обслуживающего персонала; ● электрощитовые.
2. Крыши	Крыши многоквартирных домов
3. Конструкции:	
3.1. Ограждающие несущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> ● фундаменты; ● несущие стены; ● плиты перекрытий; ● балконные и иные плиты; ● несущие колонны; ● иные ограждающие несущие конструкции.
3.2. Ограждающие не несущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> ● оконные блоки помещений общего пользования; ● двери помещений общего пользования; ● ограждения лестниц; ● парапеты; ● иные ограждающие не несущие конструкции.
4. Инженерное оборудование, сети:	
4.1. Холодного, горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> ● Трубопроводы от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях; ● Отключающие устройства в технических помещениях и МОПах; ● Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды; ● до первого отключающего устройства на ответвлениях от стояков в жилых или не жилых помещениях; ● механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях.
4.2. Канализации (водоотведения)	<ul style="list-style-type: none"> ● От внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из жилого или нежилого помещения, исключая уплотнитель в указанном соединении; ● Санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в помещениях общего пользования.
4.3. центрального отопления	<ul style="list-style-type: none"> ● трубопроводы от внешней границы; ● регулирующая и запорная арматура в технических помещениях и МОПах; ● коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии; ● другое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.4. Электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> ● вводные шкафы; ● вводно-распределительные устройства; ● аппаратура защиты, контроля и управления; ● коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; ● этажные щитки и шкафы; ● осветительные установки помещений общего пользования; ● электрические установки систем дымоудаления; ● сети (кабели) от внешней границы до отходящих клемм индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках; ● другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.5. Иное инженерное оборудование	<ul style="list-style-type: none"> ● станция водоочистки; ● насосные станции; ● индивидуальные тепловые пункты;

	<ul style="list-style-type: none"> ● системы вентиляции; ● системы внутреннего водостока; ● системы автоматической пожарной сигнализации; ● автоматические системы противодымной защиты; системы оповещения людей о пожаре; ● автоматические системы пожаротушения; ● системы молниезащиты; ● пожарные щиты; ● системы автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, мусорокамер; ● лифты; ● системы лифтовой и диспетчерской связи; ● другое инженерное оборудование.
4.6 Внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> ● асфальтовые тротуары; ● асфальтовые проезды; ● асфальтовые отмостки; ● тротуары, покрытые тротуарным бетонным камнем, ● площадки для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами; ● газоны с высаженным кустарником.

Примечание: внешней границей сетей является:

- сетей холодного водоснабжения – первый фланец отсекающей задвижки на вводе в Дом от квартальной сети водопровода;
- сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения - первый фланец отсекающей задвижки в индивидуальных тепловых пунктах;
- сетей канализации (водоотведения) – стена дома;
- сетей электроснабжения кабельные наконечники питающих кабелей на водно-распределительных устройствах жилых домов.

Собственник

Управляющая организация

_____ / _____ /

Директор

_____ /О.Ю. Луговских/

- Отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);
- Горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жильцами для бытовых нужд и заполняющую систему горячего водоснабжения);
- Холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему холодного водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);
- Электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории);
- Водоотведение.

Собственник

Управляющая организация

_____ / _____ /

Директор

_____ /О.Ю. Луговских/

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

Раздел I. Работы, обеспечивающие надлежащее санитарное состояние общего имущества			
№ п/п	Вид работ	Периодичность	Объем работ
1.1.	Уборка лестничных клеток	5 раз в неделю	Полностью
1.2.	Уборка придомовой территории, в т.ч. (в летний период) очистка от поросли отмосток и приствольных кругов; очистка от снега проездов, пешеходных тротуаров (в зимний период).	5 раз в неделю с 07.00 до 13.00	Полностью
1.2.1.	Вывоз снега на полигон	1 машина в неделю	Полностью
1.3.	Дератизация подвального помещения	Ежемесячно	Полностью
1.4.	Дезинсекция подвального помещения	По мере необходимости	Полностью
1.5.	Очистка помещения (подвалов) от мусора	По мере необходимости	Полностью
1.6.	Установка, ремонт контейнера	По мере необходимости	Полностью
Раздел II. Работы, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности, работу опасных механизмов			
№ п/п	Вид работ	Периодичность	Объем работ
2.1.	Специальные общедомовые технические условия		

2.1.1	Техническое обслуживание автоматической системы противодымной защиты	Ежемесячно	Полностью
2.1.2	Очистка шахты дымоудаления от мусора	По мере необходимости	Полностью
2.1.3	Техническое обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации	Ежемесячно	Полностью
2.1.4	Техническое обслуживание системы оповещения людей о пожаре	Ежемесячно	Полностью
2.1.5	Техническое обслуживание автоматической системы пожаротушения	Ежемесячно	Полностью
2.1.6	Техническое обслуживание лифтов	Постоянно	Полностью
2.1.7	Техническое обслуживание лифтовой и диспетчерской связи	Постоянно	Полностью
2.1.8	Техническое обслуживание насосных станций	Постоянно	Полностью
2.1.9	Техническое обслуживание станции водоочистки	Постоянно	Полностью
2.1.10	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов	Постоянно	Полностью
2.1.11	Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств входных дверей в подъезды.	Ежемесячно	Полностью
2.1.12	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	Ежемесячно	Полностью
2.1.13	Профилактический осмотр систем молниезащиты	2 раза в год	Полностью
2.2	Кровли, водостоки		
2.2.1	Смена рулонного покрытия кровли	По мере необходимости	Не более 15%
2.2.2	Смена рулонного покрытия козырьков	По мере необходимости	Не более 10%
2.2.3	Постановка заплат на покрытия рулонной кровли (до 1 м)	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.4	Смена обделок примыканий из листовой стали	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.5	Смена покрытий парапетов, карнизных свесов из кровельной стали	По мере необходимости	Не более 30%
2.2.6	Установка решеток на воронки внутреннего водостока	По мере необходимости	Полностью
2.2.7	Очистка кровли от снега, наледи	По мере необходимости (при затоплении или нависании снега, наледи)	Полностью
2.2.8	Отогрев воронок внутренних водостоков	По мере необходимости (при затоплении)	Полностью
2.2.9	Смена отдельных участков внутренних водостоков	При необходимости	Не более 15%
2.2.10	Прочистка засоров внутренних водостоков	По мере необходимости	Полностью
2.2.11	Отогрев оголовков вентканалов, вытяжек	По мере необходимости	Полностью
2.2.12	Очистка козырьков от снега со сбиванием сосулек	По мере необходимости (при затоплении или нависании снега, наледи)	Полностью
2.3.	Внутренняя отделка		
2.3.1	Ремонт металлических ограждений лестничных маршей	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.2	Укрепление металлических ограждений лестничных маршей	По мере необходимости	Полностью
2.3.3	Смена створок оконных заполнений	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.4	Смена дверных полотен	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.5	Смена дверных коробок	По мере необходимости	Не более 15%

2.3.6	Смена доводчиков	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.7	Ремонт и регулировка доводчиков	При профосмотре и по заявкам	Полностью
2.3.8	Смена двери выхода на техэтаж	По мере необходимости	Полностью
2.3.9	Ремонт двери выхода на техэтаж	По мере необходимости	Полностью
2.3.10	Смена навесных, врезных, накладных замков	По мере необходимости	Полностью
2.3.11	Смена выпавшей плитки в полах на лестничных клетках, переходных лоджиях	По мере необходимости	Не более 15%
2.3.12	Установка маяков на трещинах	По мере необходимости	Полностью
2.3.13	Отбивка отслоившейся, слабо держащейся штукатурки стен, потолков, угрожающей падением	По мере необходимости	Полностью
2.3.14	Смена разбитых оконных стекол	По мере необходимости	Полностью
2.4.	Электрооборудование		
2.4.1	Смена эл. провода	По мере необходимости	Полностью
2.4.2	Ликвидация аварии в групповой сети эл.освещения с выявлением и устранением причины аварии	По мере необходимости	Полностью
2.4.3	Включение автоматического выключателя в электрощитовой	По мере необходимости	Полностью
2.4.4	Смена автоматического выключателя, пакетного переключателя, предохранителя в электрощитовой	По мере необходимости	Полностью
2.4.5	Смена, калибровка плавких вставок в электрощитовой	По мере необходимости	Полностью
2.4.6	Смена сжимов в электрощитовой	По мере необходимости	Полностью
2.4.7	Смена фазных перемычек на клеммнике этажного щита	По мере необходимости	Полностью
2.4.8	Укрепление эл. щита	По мере необходимости	Полностью
2.4.9	Смена замка на эл. щитке	По мере необходимости	Не более 15%
2.4.10	Изоляция эл. проводов	По мере необходимости	Полностью
2.4.11	Укрепление эл. провода открытой проводки	По мере необходимости	Полностью
2.4.12	Смена светильника	По мере необходимости	Не более 15%
2.4.13	Смена перегоревших ламп	При профосмотре и по заявкам	Полностью
2.4.14	Смена выключателя или штепсельной розетки в местах общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.4.15	Регулировка фотореле, реле времени	По мере необходимости	Полностью
2.4.16	Профилактический осмотр электрооборудования в подвальных помещениях	Ежемесячно	Полностью
2.4.17	Профилактический осмотр электрооборудования на лестничных клетках	Ежемесячно	Полностью
2.4.18	Профилактический осмотр дворового освещения	Ежемесячно	Полностью
2.4.19	Профилактический осмотр электрощитовых	Ежемесячно	Полностью
2.5.	Центральное отопление, холодное, горячее водоснабжение, канализация		
2.5.1	Прочистка трубопроводов внутренней канализации	По мере необходимости	Полностью
2.5.2	Смена отдельных участков канализационных труб внутри здания Д до 100 мм	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.3	Смена выпусков канализации Д до 100 мм	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.4	Смена фасонных частей канализации Д до 100 мм	По мере необходимости	Не более 15%

2.5.5	Зачеканка раструбов чугунных труб или фасонных частей цементом при Д труб до 100 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.6	Закрытие и открытие задвижек	По мере необходимости	Полностью
2.5.7	Запуск системы отопления	1 раз в год	Полностью
2.5.8	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	Полностью
2.5.9	Регулировка системы центрального отопления	По мере необходимости	Полностью
2.5.10	Промывка радиатора в помещениях общего пользования	По мере необходимости (при непрогреве)	Полностью
2.5.11	Сварочные работы (заваривание свищей)	По мере необходимости	Полностью
2.5.12	Смена сгонов, муфт, контргаяк до 50 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.13	Смена отдельных участков трубопроводов д. до 100 мм	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.14	Смена задвижек д. до 100 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.15	Ревизия задвижек д. до 100 мм	При подготовке к зиме	Полностью
2.5.16	Смена вентиляей, пробковых кранов д. до 50 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.17	Ремонт вентиляей, пробковых кранов д. до 50 мм	По мере необходимости	Полностью
2.5.18	Смена автоматических терморегуляторов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.19	Установка хомутов помещениях (местах) общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.20	Укрепление моек в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.21	Смена моек в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.22	Смена смесителей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.23	Ремонт смесителей (в т.ч. с душевыми шлангами и лейками) в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.24	Смена гибких подводок в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.25	Смена сифонов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.26	Смена арматуры к смывному бачку в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
2.5.27	Смена унитазов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.28	Смена смывных бачков в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.5.29	Восстановление гидроизоляции пола в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Не более 15%
2.6.	Прочее		
2.6.1	Заделка отверстий в перекрытии цементным раствором (после смены труб)	По мере необходимости	Полностью
2.6.2	Пробивка штроб для смены эл. провода с последующей заделкой	По мере необходимости	Полностью
2.6.3	Демонтаж отделки полов (с последующим восстановлением), пробивка борозд для смены труб,	По мере необходимости	Полностью
2.6.4	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	По заявкам	Полностью
2.6.5	Удаление засоров в вентканалах	По мере необходимости	Полностью
2.6.6	Подключение эл. Сварочного аппарата и др. приборов для работ на общем имуществе	По мере необходимости	Полностью
2.6.7	Водоотлив из подвала механическим насосом	По мере необходимости	Полностью
Раздел III. Прочие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества			
№ п/п	Вид работ	Периодичность	Объем работ
3.1.	Кровли, водостоки		
3.1.1	Профилактический осмотр кровли и ливнестоков	2 раза в год	Полностью
3.1.2	Очистка кровли от мусора	При профосмотре, при подготовке к зиме	Полностью
3.1.3	Отчистка водостоков от мусора	По мере необходимости, при подготовке к зиме	Полностью
3.1.4	Ремонт штукатурки оголовков вентканалов	По мере необходимости	Полностью

3.1.5	Укрепление, ремонт металлических лестниц и ограждений на кровле и при выходе на кровлю	По мере необходимости	Не более 15%
3.1.6	Прозаказ поверхности мягких кровель готовым составом	1 раз в 10 лет (через 5 лет после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта)	Полностью
3.2	Внутренняя отделка		
3.2.1	Профилактический осмотр внутренней и наружной окраски, штукатурки, другой отделки	2 раза в год	Полностью
3.2.2	Профилактический осмотр дверных, оконных заполнений	2 раза в год	Полностью
3.2.3	Ремонт внутренней штукатурки стен и потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.4	Ремонт внутренней штукатурки оконных и дверных откосов	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.5	Перетирка внутренней штукатурки стен, потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.6	Водоземельсионная окраска стен, потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.7	Клеевая окраска стен и потолков	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.8	Масляная окраска деревянных дверных полотен	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.9	Масляная окраска металлических дверей	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.1 0	Ремонт обшивки стен лифтовой кабины	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.1 1	Смена покрытия пола в кабине лифта	По мере необходимости	Полностью
3.2.1 2	Ремонт обрамления двери лифта	По мере необходимости	Полностью
3.2.1 3	Укрепление дверных наличников	По мере необходимости	Полностью
3.2.1 4	Регулировка и смазка оконной фурнитуры	При профосмотре и по заявкам	Полностью
3.2.1 5	Смена разбитых стекол в дверных полотнах	По мере необходимости	Полностью
3.2.1 6	Смена подоконных досок	По мере необходимости	Не более 15%
3.2.1 7	Смена переходных досок, ходовых мостиков в подвальном помещении и тех. этаже	По мере необходимости	Полностью
3.2.1 8	Окраска трубопроводов в помещениях общего пользования	По мере необходимости и при подготовке к зиме	Полностью
3.2.1 9	Установка решеток на вытяжных отверстиях вентканалов в помещениях общего пользования	По мере необходимости	Полностью
3.3.	Наружная отделка		
3.3.1	Окраска ранее окрашенных стен фасадов с подготовкой грунтом	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.2	Масляная окраска металлических ограждений лестниц	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.3	Ремонт штукатурки гладких стен фасадов	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.4	Перетирка штукатурки стен фасадов	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.5	Смена отдельных плиток облицовки фасадов	По мере необходимости	Не более 15%
3.3.6	Масляная окраска гладких металлических поверхностей (наружные двери)	По мере необходимости	Не более 15%
3.4.	Центральное отопление, холодное, горячее водоснабжение, канализация		
3.4.1	Профилактическая прочистка стояков канализации	2 раза в год	Полностью
3.4.2	Профилактический осмотр общего имущества в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования	1 раз в год (при предоставлении доступа в помещение)	Полностью
3.4.3	Профилактический осмотр системы центрального отопления	Ежемесячно (в отопительный период)	Полностью
3.4.4	Смена дроссельных шайб	По мере необходимости	Полностью
3.4.5	Профилактический осмотр инженерного оборудования в помещениях общего пользования	6 раз в год	Полностью
3.4.6	Укрепление теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости, при подготовке к зиме	Полностью
3.4.7	Устройство теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости, при подготовке к зиме	Полностью
3.4.8	Гидропневматическая промывка системы центрального отопления	1 раз в 3 года	Полностью
3.5.	Внешнее благоустройство		
3.5.1.	Восстановление асфальтовой отмостки около строений с подсыпкой песка, щебня до 5 см	По мере необходимости	Не более 15%
3.5.2.	Масляная окраска поверхностей МАФ	По мере необходимости,	Полностью

		в весенний период	
3.5.3.	Ремонт малых архитектурных форм	По мере необходимости	Полностью
3.5.4.	Завоз песка в песочницы	По мере необходимости, в весенний период	Полностью

Сроки устранения неисправностей на общем имуществе Дома

Элементы здания и их неисправности	Срок устранения недостатков, не более
1. Кровля 1.1. Протечки в отдельных местах кровли 1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления) 1.3. Внутренний водосток	1 сут. 5 сут. 1 сут.
2. Оконные и дверные заполнения 2.1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов: в зимнее время в летнее время 2.2. Дверные заполнения (дверные двери в подъездах)	1 сут. 3 сут. 1 сут.
3. Внутренняя и наружная отделка 3.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению 3.2. Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами 3 3 То же на цокольной части	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности) Немедленно (с принятием мер безопасности) 5 сут.
4. Санитарно-техническое оборудование 4.1. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 сут (с немедленным прекращением эксплуатации)
5. Электрооборудование 5.1. Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования 5.2. Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой: - предохранителей, автоматических выключателей, - рубильников. 5.3. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий 5.4. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) 5.5. Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) 5.6. Восстановление электроснабжения жилого дома по временной схеме в случае выхода из строя основного и резервного кабеля 5.7. Восстановление электроснабжения жилого здания после пожара	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч 3 ч. 8 ч. 3 ч. Немедленно 7 сут. 8 ч. 8 ч.
6. Приборы учета потребления электрической энергии, расположенные в помещениях общего пользования 6.1. Неисправности приборов учета	5 сут.

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента, их обнаружения или заявки жильцов.

Собственник

Управляющая организация

Директор

_____ / _____ /

_____ /О.Ю. Луговских/