ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень «01» сентября 2016 г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №143 по ул. Декабристов, на основании решения общего собрания собственников помещений: Протокол общего собрания собственников от 01.09.2016г., именуемые в дальнейшем **«Собственники»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЗАПАД», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Усова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

1.Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (далее по тексту – жилищные услуги) в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД), предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, определяется пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности их выполнения и оказания, перечень коммунальных услуг, размер платы (на 2016 год) - указан в Приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Жилищные услуги, являющиеся предметом настоящего договора, выполняются Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением иных юридических лиц на основании договоров, заключенных в интересах Собственников.

1.5. По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего собственнику помещения.

1.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту, не вошедшие в Приложение № 2 к настоящему договору, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

1.7. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Предоставить Собственникам информацию о наименовании, месте нахождения, режиме работы, Ф.И.О. руководителя Управляющей организации, информацию о телефонах аварийных служб путем размещения информации на информационных досках МКД.

2.1.3. Принимать меры к устранению недостатков качества оказываемых услуг.

2.1.4.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую, статистическую документацию и иную документацию, связанную с осуществлением функции по управлению домом, производить расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.6. Производить самостоятельно или с привлечением третьего лица начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при обработке.

2.1.8. Уведомлять Собственников, путем размещения информации на платежных документах или на информационных досках МКД, или путем вручения председателю Совета Дома:

- об изменении размера платы, порядка и условий содержания и ремонта общего имущества МКД и коммунальных услуг в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий;
- об изменениях предусмотренных п.8.4 настоящего Договора.

2.1.9. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности за невыполнение ранее выданных предписаний надзорных или контролирующих органов по причине отсутствия (недостаточности) денежных средств на лицевом счете дома и непринятия Собственниками помещений решений о дополнительном финансировании соответствующих работ (услуг), указанных в предписании, Управляющая организация обязана выполнить предписание в сроки, предусмотренные постановлением или вступившим в законную силу судебным актом и выставить стоимость указанных в предписании работ Собственникам отдельной строкой в квитанциях за следующий месяц.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника за жилищно-коммунальные услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением на Собственника понесенных судебных расходов (государственная пошлина за подачу искового заявления/ заявления о выдаче судебного приказа, расходы связанные с получением информации о собственнике помещения, транспортные расходы, услуги юриста, бухгалтера и т.д.)

2.2.2. В счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам право требования взыскания суммы задолженности Собственников перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.3. В интересах Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств на содержание общего имущества МКД, на восстановление общего имущества после вандальных действий и на иные цели, связанные с содержанием общего имущества, с правом оставления за собой 30 (тридцать) % средств, полученных от использования общего имущества, в качестве компенсации понесенных затрат.

2.2.4. Заключать договоры страхования объектов общего имущества в МКД.

2.2.5. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, только перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору и только в объеме фактически собранных денежных средств, самостоятельно или частично, путем привлечения третьих лиц.

2.2.6. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. Бережно относится к общему имуществу МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, соблюдать чистоту в местах общего пользования.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и содержания общего имущества МКД, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах.

Осуществлять контроль за техническим состоянием конструктивных элементов своего помещения, а так же за состоянием инженерного оборудования в процессе их эксплуатации, находящегося внутри помещения.

В случае обнаружения неисправностей или повреждений санитарно-технического оборудования (в том числе следов подтека), находящегося внутри помещения, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации и принять возможные меры по недопущению нанесения ущерба своему имуществу и имуществу третьих лиц.

2.3.3 Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.3.4. Предоставлять доступ в принадлежащее Собственнику помещение работникам/представителям Управляющей организации, для осмотра/выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества – в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.3.4.1. Если Собственник в помещении (жилом, нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объекту, который является общим имуществом, то Собственник обязан незамедлительно за свой счет принять меры по устранению препятствий в доступе к общему имуществу. В дальнейшем, Собственник не имеет права требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте.

2.3.5. Сообщать Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих право доступа в помещение Собственников, при временном отсутствии последних (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ. В случае не предоставления такой информации, в дальнейшем возместить возможный причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

2.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве Собственников в помещении;

- копии документов, подтверждающих право собственности;

- о количестве лиц совместно проживающих с Собственником или проживающих без Собственника в помещениях МКД, не оснащенных индивидуальными приборами учета коммунальных услуг, обо всех изменениях и перемещениях указанных лиц, а также о всех изменениях, касающихся возникновения, изменения, прекращения прав на помещения в МКД (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.):

2.3.6.1. Указанные сведения в п.2.3.6. сообщать в Управляющую организацию путем направления соответствующего заявления в течение 5 (пяти) дней с момента совершения гражданско-правовой сделки, с приложением копий соответствующих документов.

2.3.7. Не допускать хранение и стоянку транспортных средств на придомовой территории, в том числе на проездах перед главным входом в дом (подъезд), если такая стоянка (хранение) влечет создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а так же для проезда и подъезда пожарной техники, машин скорой медицинской помощи, транспортных средств подразделений полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. А так же не допускать стоянку (хранение) транспортных средств ближе чем 5 (пять) метров от стены МКД, на тротуарах, газонах, детских, игровых и спортивных площадках в соответствии с правилами благоустройства г.Тюмени.

2.3.8. В течении второго квартала каждого года проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу утверждения размера платы за жилищные услуги с применением общероссийского индекса инфляции и с учетом предложений Управляющей организации на 1 (один) год

2.3.9. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4. Собственники помещений вправе:

2.4.1.Принимать решения, отнесенные Жилищным Кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

2.4.2.Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по настоящему договору.

2.4.3.Требовать от Управляющей организации перерасчет размера платы за ненадлежащее оказание работ и услуг по настоящему договору в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.4.4.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.Порядок расчетов

3.1. Плата за жилищно-коммунальные услуги включает:

- плата за жилищные услуги включает в себя плату за управление МКД, содержание общего имущества, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в МКД;

- плата за коммунальные услуги (при наличии договоров между Управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов), включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

3.2. Размер платы за жилищные услуги устанавливается из расчета за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, и отражен в Приложении №1 (размер платы на_____ год) к настоящему договору.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно ежегодным утвержденным тарифом, установленным органом местного самоуправления.

3.4. Размер платы за объем коммунальной услуги, предоставленный на общедомовые нужды в МКД оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, который превышает объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми собственниками (жилых и нежилых) помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения (за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику).

3.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет, указанный в платежных документах, предоставленных не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем в следующем порядке:

- за жилые помещения – собственниками, нанимателями плата вносится в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ», в иные пункты приема платежей.

- за нежилые помещения – собственниками, нанимателями, арендаторами (если такая обязанность предусмотрена в договоре аренды) плата вносится на расчетный счет Управляющей организации.

3.6. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по МКД в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление, путем выставления каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на МКД, расходы на которую несли собственники, по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

3.7. В случае неявки Собственника/нанимателя или его уполномоченного представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг до 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяце, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате.

3.8. Капитальный ремонт общего имущества МКД не входит в плату предусмотренную п. 3.1. настоящего Договора.

3.9. В случае заключения Управляющей организацией договора страхования общего имущества в многоквартирном доме, оплата страховых взносов производится путем выставления отдельной строкой в платежном документе.

4.Порядок осуществления контроля

4.1.Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений/Советом МКД путем:

4.1.1. получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и/или выполненных работ;

4.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведения соответствующей экспертизы);

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

4.1.4. созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений Управляющей организацией по исполнению условий настоящего Договора с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) в порядке, установленном статьей 45 Жилищного кодекса РФ;

4.1.5. ознакомления с актом технического состояния МКД и перечнем имеющейся технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке действующим законодательством РФ и условиям настоящего Договора.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

5.2.1. в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

5.2.2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников/нанимателей жилых помещений не полученную плату и судебные издержки.

5.5. Восстановление общего имущества МКД поврежденного вследствие аварийной ситуации, поджога, вандальных, хулиганских или иных противоправных действий, в том числе по вине Собственника/нанимателя (совместно проживающих с ним лиц, либо третьих лиц) осуществляется Управляющей организацией за счет виновных лиц или за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии) в случае невозможности установления виновных лиц.

5.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору, Собственник (наниматель, арендатор) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, Стороны обязуются улаживать путем переговоров.

В случае совершения стороной договора действий, противоречащих условиям Договора, его целям и принципам, сторона, выявившая такие нарушения, обязана в тридцатидневный срок направить претензию в адрес стороны, совершившей такие действия, а последняя, в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть в течение 20 рабочих дней с момента получения.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.Срок действия договора

7.1.Договор считается заключенным с момента его утверждения Собственниками помещений на общем собрании, оформленном протоколом общего собрания.

7.2.Настоящий Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с момента его заключения.

Если ни одна из Сторон за два месяца до окончания срока действия Договора не заявит в письменной форме о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3.Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.4. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора. Оформление дополнительного соглашения к Договору в данном случае не требуется.

8.Заключительные положения

8.1.Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

8.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение тридцати дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его права. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.3. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с разделом X Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

8.4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с разделом IX Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

8.5. Основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с разделом XI Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются положения действующего законодательства РФ.

8.8. Все изменения и дополнения в настоящий Договор имеют силу, если принято соответствующее решение общего собрания собственников и достигнуто соглашение Сторон.

8.7. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников, отраженным в Протоколе № 1 от 01.09.2016г.

Договор составлен в 1 (одном) экземпляре и находится в Управляющей организации. Собственник помещения, заключивший настоящий Договор, получает копию Договора без Приложений, в которых содержатся персональные данные других Собственников.

8.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

№1- Структура платы за жилищные услуги;

№ 2- Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

№3 – Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества;

№4 – Подписи собственников жилых помещений;

№5- Подписи собственников нежилых помещений.

9.Адреса, реквизиты и подписи сторон

СОБСТВЕННИКИ	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Согласно Протокола №1 от 01.09.2016г.	ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» Юридический адрес: 625001, г. Тюмень, ул.Затюменская, 5. Адрес местонахождения: 625001, г. Тюмень, ул.Затюменская, 5,Тел.: 43-04-54

Пред:
Громенко Л.Н. кв. 27
Сл- Семененко И.В. кв. 31
Пред. Ярославцева Д.М. кв. 4

Директор _____ А.В. Усов

Российская Федерация Общество с ограниченной ответственностью Тюменская управляющая компания «ЗАПАД» г. Тюмень

Приложение № 1

Структура платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Декабристов, 143

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 1591,8 м2

Тариф за содержание с 01.09.2016г:

тариф руб./м2
37,07

№ п/п.	Статьи затрат.	Сумма в месяц руб. / кв.м.	Сумма в Год, руб.
1.	ТО общих коммуникаций, технических устройств и помещений дома	7,90	150903
2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	2,84	54249
3.	Содержание и ТР лифтового оборудования	0,00	0
4.	Содержание придомовой территории	5,89	112508
5.	Содержание общего имущества дома	2,37	45271
6.	Вывоз ТБО и КГМ	1,62	30945
7.	Текущий ремонт	12,52	239152
8.	Управление	3,93	75069
	Итого:	**37,07**	708096

Приложение № 2

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

А. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Виды услуг
1.	Технический контроль и планирование:
1.1.	организация эксплуатации многоквартирного дома;
1.2.	хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом;
1.3.	подготовка предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
1.4.	информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях собственников;
1.5.	мониторинг технического состояния дома;
1.6.	планирование работ по содержанию и ремонту;
1.7.	подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с настоящим договором.
1.8.	составление сметных расчетов;
1.9.	составление актов;
1.10.	делопроизводство и хранение документации.
2.	Договорно-правовая деятельность:
2.1.	правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей;
2.2.	заключение договоров на выполнение работ по содержанию, ремонту многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ;
2.3.	взаимодействие с органами власти и местного самоуправления, в том числе надзорными и контролирующими
2.4.	обеспечение учета договоров аренды общего имущества дома, договоров управления, правоустанавливающих документов;
2.5.	обеспечение юридического сопровождения досудебных споров, судебных разбирательств, представление интересов собственников в арбитражном суде.
3.	Финансово-экономическая деятельность:
3.1.	обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам исполнителей услуг;
3.2.	подготовка и обоснование бюджета расходов на содержание, развитие и модернизацию общего имущества и придомовой территории, целевое использование бюджета, предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3.3.	составление отчета об исполнении договора управления;
3.4.	обеспечение бухгалтерской и налоговой отчетности;
4.	Информационная работа с гражданами, проживающими в доме:
4.1.	проведение разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам помещений и членам их семей) о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;
4.2.	информирование граждан;
4.3.	выдача расчетных документов и справок в пределах полномочий;
4.4.	прием граждан, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от граждан и принятие соответствующих мер;
4.5.	Формирование отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

Б. Виды работ и услуг по содержанию общего имущества

№ п/п	Виды работ и услуг	Сроки проведения	Периодичность работ
1.	*Санитарное содержание лестничных площадок и маршей*		
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	еженедельно в соответствии с графиком	3 раза в месяц
1.2	Мытьё лестничных площадок и маршей	в соответствии с графиком	1 раз в месяц
1.3	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, мытье окон.	четвертая неделя апреля месяца	1 раз в год
1.4	Влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков	четвертая неделя апреля и сентября месяца	2 раза в год
2.	*Санитарное содержание придомовой территории*		
2.1	Подметание тротуаров в летний период	ежедневно	5 дней в неделю

№ п/п	Виды работ и услуг	Сроки проведения	Периодичность работ
2.2	Уборка мусора с газонов	по понедельникам каждой недели	1 раз в неделю
2.3	Стрижка газонов	июнь, сентябрь	2 раза в год
2.4	Подрезка деревьев и кустов, побелка деревьев	апрель	1 раз в год
2.5	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства, тротуаров	по понедельникам каждой недели	1 раз в неделю
2.6	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	ежедневно	5 дней в неделю
2.7	Посыпка территории противогололедными материалами		по мере необходимости
2.8	Отчистка урн от мусора	вторник, четверг, суббота	3 раза в неделю
2.9	Уборка контейнерных площадок	вторник, четверг, суббота	3 раза в неделю
3.	*Вывоз бытовых отходов*		
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов	по договору	3 раза в неделю
4.	*Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома*		
4.1	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	в течение суток	постоянно
4.2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопление и горячего водоснабжения	в течение суток	постоянно
4.3	Устранение незначительных неисправностей электрических устройств	8 часов	постоянно
4.4	Прочистка канализационного лежака	в течение суток	постоянно
4.5	Проверка исправностей канализационных вытяжек	весенний период	1 раз в год
5.	*Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период*		
5.1	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	май	1 раз в год
5.2	Ремонт просевших отмосток	май-сентябрь	1 раз в 2 года
6.	*Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период*		
6.1	Замена разбитых стекол окон подъездов	сентябрь-октябрь	1 раз в год
6.2	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	сентябрь-октябрь	по необходимости
6.3	Укрепление и ремонт парапетных ограничений	май-сентябрь	по необходимости
6.4	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	сентябрь-октябрь	1 раз в год
6.5	Прочистка вентиляционных каналов	май-сентябрь	1 раз в год
6.6	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	октябрь	1 раз в год
7.	*Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров*		
7.1	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	в течение суток	1 раз в год
7.2	Уплотнение сгонов	в течение суток	1 раз в год
7.3	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках	в течение суток	1 раз в год
7.4	Укрепление трубопроводов	в течение суток	1 раз в год
7.5	Проверка канализационных вытяжек	в течение суток	1 раз в год
7.6	Мелкий ремонт изоляции	в течение суток	1 раз в год
7.7	Смена перегоревших электролампочек входах в подъезд, подвале	четверг последней недели месяца	1 раз в месяц
7.8	Устранение мелких неисправностей электропроводки	в течение суток	1 раз в три месяца
7.9	Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в помещениях предназначенных для обслуживания более одного помещения	в течение суток	1 раз в три месяца
8.	*Прочие работы*		
8.1	Регулировка и наладка систем центрального отопления	сентябрь-октябрь	1 раз в год
8.2	Регулировка и наладка систем вентиляции	сентябрь-октябрь	1 раз в год
8.3	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	весенне-летний период	1 раз в год
8.4	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	май-сентябрь	1 раз в год

В.Виды работ по текущему ремонту общего имущества

Объекты выполнения работ	Виды работ

Объекты выполнения работ	Виды работ
Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмостков и входов в подвалы.
Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт цоколя здания.
Крыши	Устранение неисправностей кровли.
Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
Лестницы, лоджии (балконы), крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над лоджиями (балконами) верхних этажей*	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Центральное отопление	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
Электроснабжение и электротехнические устройства	Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмостков, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха

Периодичность общих, плановых и частичных осмотров общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Конструктивный элемент, отделка, домовое оборудование	Профессия, должность сотрудника управляющей организации	Периодичность
Общий осмотр			
1.	Осмотр дома в целом, конструкции, инженерное оборудование и внешние благоустройство	Сотрудники управляющей организации с привлечением собственников	Весна, осень с составлением акта
Плановые и частичные осмотры			
2.	Вентиляционные каналы и шахты	Сотрудники управляющей организации	1 раз в год с записью в журнале осмотра
3.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, центральное отопление, система внутреннего водоотвода с крыши дома	Слесарь-сантехник	1 раз в год с записью в журнале осмотра
4	Обще домовые электрические сети, этажные щитки, ВРУ, светильники.	Электромонтер	1 раз в месяц с подтяжкой контактных соединений, проверкой надежности заземления, удаление влаги и ржавчины из коробок. Восстановление светильников и замена сгоревших ламп.

Приложение №3

Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества

Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за _____ г.
Адрес:_____

Наименование услуг	Долги населения и владельцев нежилых помещений по оплате жилищных услуг на начало периода	Остаток денежных средств на лицевом счете дома на начало периода	Выставлено населению и владельцам нежилых помещений за текущий период	Оплачено населением и владельцами нежилых помещений за текущий период	Долги населения и владельцев нежилых помещений по оплате жилищных услуг за текущий период	Расходы по дому за текущий период - ВСЕГО	Баланс лицевого счета дома за текущий период	Долги населения и владельцев нежилых помещений по оплате жилищных услуг на конец периода	Остаток денежных средств на лицевом счете дома на конец периода
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11
					столб.4-столб.5		столб.5+столб.8	столб.2+столб.6	столб.3+столб.9
Жилищные услуги - всего									
Текущий ремонт и ТО конструктивных элементов									
Текущий ремонт конструктивных элементов									
в т.ч. внешнее благоустройство									
Техническое обслуживание конструктивных элементов									
Текущий ремонт и ТО систем ХГВС, водоотведения и отопления, ОДПУ									
Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем									
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем									
Ремонт общедомовых приборов учета тепла									
Ремонт общедомовых приборов учета ХВС									
ТО общедомовых приборов учета тепла									
ТО общедомовых приборов учета ХВС									
Текущий ремонт и ТО систем электроснабжения									
Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем									
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем									
Вывоз твердых бытовых отходов									
Дополнительное использование общего имущества дома									
Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования									
Содержание общего имущества дома *(уборка и дезинсекция мест общего пользования, обслуживание мусоропровода при наличии)*									
Содержание придомовой территории									
Механизированная погрузка и вывоз снега									
Озеленение									
Полив тротуаров									
Уборка придомовой территории									
Техническое обслуживание газовых систем									
Управление жилым фондом									
Расчеты за ЖУ с нежилыми помещениями									
Коммунальные услуги - всего									
Водоотведение (инд.потребление)									
Тепловая энергия, используемая для целей ГВС									
Холодная вода, используемая для целей ГВС									
Холодное водоснабжение (инд.потребление)									
Холодное водоснабжение (общедомовые нужды)									
Центральное отопление									
Электроэнергия (общедомовые нужды)									
ВСЕГО по дому									