ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Симферополь "_____" _____ 202 г.

Муниципальное унитарное предприятие Муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Киевский Жилсервис», в лице Директора Розума Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме № _____ по адресу: ул./пер.: _____(далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, совместно именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Цель и предмет Договора.

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме: Протокол от «____» _____ 202 г. №_____, оригинал которого хранится в Управляющей организации и лицензии №091000009 от 14.04.2015, выданной Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым.

1.2.По договору, Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.3.Управляющая организация не оказывает Собственникам коммунальные услуги.

1.4. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.5. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложениях № 2 - 3, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.8. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части принятых на себя обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами

2. Термины и понятия, используемые в Договоре.

2.1.**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества (определён Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г.) - общее имущество Многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего

устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (обогревающих два или более помещений либо установленные в местах общего пользования), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, газоснабжению, электроснабжению и услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, оказываемые Собственнику ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг или услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Содержание общего имущества Многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, лифта (ов) при их наличии;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- договорные взаимоотношения с собственниками помещений многоквартирного дома, поставщиками жилищно-коммунальных услуг, организацией занимающейся изготовлением и рассылкой квитанций, организациями, осуществляющими приём платежей.
- осмотры обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- освещение помещений общего пользования;
- уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварий в установленные законодательством сроки;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью снижения износа технических конструкций и коммуникаций, устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт инженерных систем;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств, в т.ч. лифтов.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества, размер которой определен Договором, не входит:

- стоимость дополнительных или не запланированных Управляющей организацией работ, выполняемых Управляющей организацией по обращению и согласованию с председателем Совета многоквартирного дома и/или предписанию Инспекции по жилищному надзору РК. Стоимость этих работ оплачивается Собственниками многоквартирного дома дополнительно в полном объеме;
- стоимость услуг по предоставлению коммунальных услуг на общедомовые нужды, оказываемых ресурсоснабжающими организациями. Данные услуги оплачиваются Собственниками многоквартирного дома дополнительно в полном объеме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

2.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 2-3 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

-внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

-внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

-по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

-по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулирующую и запорную арматуру, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии – от внешней границы до внутриквартирных обогревающих элементов (отопительных приборов);

-по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2.Обеспечить получение коммунальных услуг Собственниками помещений, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Принимать плату от Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.4. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.6. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

3.1.7. Вести и хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом. Изготовление утраченной технической документации производится за счет средств лица, допустившего такую утрату.

3.1.8. Вести лицевой счет Многоквартирного дома, на котором постатейно учитывать доходы, расходы и остатки денежных средств по данному Многоквартирному дому.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Рассмотрение обращений собственников и подготовка на них ответов осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные Федеральный закон "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" от 02.05.2006 N 59-ФЗ. Обращения по вопросу устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутренних систем отопления и электроснабжения обращения рассматриваются в срок не более 3-х суток с даты обращения.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления ресурсонабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения информации на сайте Управляющей организации.

3.1.11. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации в период гарантийного срока за счет собственных средств. Гарантийный срок выполненных работ составляет 6 месяцев с момента подписания Акта выполненных работ.

3.1.12. Информировать размещением на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации нанимателей и собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 1 месяц до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.14. Не менее чем за один день до начала проведения работ или осмотров внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение путем размещения на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома и на официальном сайте Управляющей организации уведомления о проведении работ или осмотра внутри помещения.

3.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом. Письменный отчет размещается на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, на веб-сайте Управляющей организации, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.17. В случае отсутствия у Управляющей организации делегированных полномочий по передачи прав пользования общим имуществом при поступлении в Управляющую организацию коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.18. Передать, принятую при заключении настоящего договора или изготовленную в рамках настоящего договора, техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.29. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, либо с Председателем общего собрания собственников, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.20. Для формирования условий предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и обеспечения их выполнения Управляющая организация:

- определяет требуемые объемы предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям;
- формирует объемы, перечень, а также периодичность проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;
- организовывает технический надзор за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;

- организовывает контроль и оценку качества, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами.

- за счет средств Собственника изготавливать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, не переданные Управляющей организации Собственником при заключении настоящего договора;

- за счет средств Собственника запрашивать и получать данные из Единого государственного реестра недвижимости относительно правообладателей жилых и нежилых помещений. расположенных в многоквартирном доме, которые не предоставили в Управляющую организацию документы, подтверждающие их права на жилые и нежилые помещения.

- за счет Собственника проводить ремонтные и восстановительные работы, а также работы по спилу деревьев, которые не были включены в согласованный Советом многоквартирного дома годовой план выполнения работ.

3.1.21. Заключать в интересах Собственника Договоры с организациями на предоставление услуг, а также на выполнение работ, направленных на содержание и ремонт дома.

3.1.22. Предоставить Собственнику в течение 30 дней с момента получения запроса информацию об управлении многоквартирным домом, которая не доведена до Собственника при ежегодном предоставлении Управляющей организацией отчета об исполнении договора и/или не размещена на веб-сайте Управляющей организации и/или не размещена Управляющей организацией в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.23. Ежеквартально предоставлять председателю Совета многоквартирного дома или иному уполномоченному Советом многоквартирного дома лицу акты выполненных работ по форме, утвержденной приказом Мин ЖКХ РФ от 26.10.2015г №761/пр с отсрочкой до 2-х месяцев. Акт выполненных работ не содержащий замечания или возражения со стороны председателя Совета многоквартирного дома или иного лица, уполномоченного Советом многоквартирного дома и не возвращенный в Управляющую организацию в течение 10-ти дней, считается принятым Собственниками без замечаний.

3.1.24. Оспаривать и обжаловать все предписания Инспекции по жилищному надзору РК, возлагающие на Управляющую организацию выполнение работ не предусмотренных годовым планом выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, не согласованных с Председателем Совета многоквартирного дома, а также не обеспеченных финансированием.

3.1.25. Управляющая организация выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. За исключением первоочередных работ, утвержденных общим собранием собственников, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга, пени и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.3. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт и содержание жилья, для организации ликвидации аварии.

3.2.5. Самостоятельно определять очерёдность, сроки и объёмы работ с учётом фактической оплаты за ремонт и содержание жилья. План выполнения работ на календарный год определяется исходя из объема денежных средств, поступивших в на расчетный счет Управляющей организации от Собственника в виде платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома за предшествующий календарный год. Проект Плана выполнения работ, размещенный на информационных досках в подъездах многоквартирного дома, а также на интернет-ресурсе Управляющей организации в течении 30 календарных дней, в отношении которого в Управляющую организацию от Совета многоквартирного дома не поступили возражения, замечания и предложения, считается согласованным Советом многоквартирного дома.

3.2.6. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо привлекать для выполнения работ и оказания указанных услуг иных лиц.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии, для устранения аварийных ситуаций на коммуникациях или проведения осмотров.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных Собственников.

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

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, а также экологические, санитарно-гигиенические требования.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении настоящего Договора на управление.

3.3.7. Содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, путем исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами действующего законодательства.

3.3.8. Участвовать в ежегодных и внеочередных общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома и выполнять принятые на собраниях решения

3.3.9.Обеспечить круглосуточный допуск работников аварийных служб в принадлежащее ему помещение для проведения необходимых ремонтных работ.

3.3.10. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

3.3.11. Избрать на общем собрании собственников многоквартирного дома Совет многоквартирного дома и Председателя совета многоквартирного дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов технического состояния многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации, актов выполненных работ, актов невыполненных работ и иных юридически значимых сообщений и документов.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 22.00 час. до 8.00 час.);

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

При нарушении Собственником п.п. «а»-«и» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранения нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.13. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.15. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, выполнения необходимых ремонтных работ - в указанное Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям, ответственность за ущерб и убытки, причиненные аварийными ситуациями, возлагается на Собственников и компенсируются ими в полном объеме.

3.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме**.**

3.3.17. В случае выполнения Управляющей организацией работ и услуг по ремонту общего имущества многоквартирного дома на сумму большую оплаченных средств Собственниками помещений на лицевой счет дома, последние обязуются не выбирать иной способ управления и не избирать Управляющую организацию до момента полного погашения задолженности перед Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за жилое помещение при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации. Требование о перерасчете размера платы за жилое помещение оформляется в форме заявления, к которому прилагается оформленный в соответствии с законодательством акт неоказания слуг. Требование может быть подано Собственником в Управляющую организацию не позднее 6-ти месяцев с момента наступления события, являющегося основанием для перерасчета платы за жилое помещение. Пропуск Собственником установленного в настоящем пункте Договора срока для подачи требования является основанием для отказа Управляющей организации в перерасчете платы за жилое помещение.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.9. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации принимать на общем собрании Собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложениях № 2-3 к настоящему Договору, с одновременным определением источника и объема финансирования таких работ.

3.4.10.На основании письменного запроса получать от Управляющей организации информацию об управлении многоквартирным домом, которая не доведена до Собственника при ежегодном предоставлении Управляющей организацией отчета об исполнении договора и/или не размещена на веб-сайте Управляющей организации и/или не размещена Управляющей организацией в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Информация предоставляется Управляющей организацией в срок не более 30-ти календарных дней с момента поступления запроса.

3.4.11. Собственники имеют иные права, предусмотренные действующим нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

.4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Размер платы за жилое помещение (за содержание и ремонт общего имущества) устанавливается Собственниками на общем собрании многоквартиного дома по предложению Управляющей организации.

Если Собственники на их общем собрании многоквартирного дома не приняли решение об установлении предложенного Управляющей организацией размера платы за жилое помещение, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.4.Размер платы за жилое помещение один раз в полгода подлежит индексации на индекс потребительских цен, опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

4.5. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия председателем Совета многоквартирного дома и/или Советом многоквартирного дома решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и подписания на основании данного решения дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении размера платы за жилое помещение. Решение председателя Совета многоквартирного дома и/или Совета многоквартирного дома действует до принятия общим собранием многоквартирного дома решения по данному вопросу.

4.6. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией либо иным лицом по ее поручению.

4.7. Собственники вносят плату за жилое помещение на расчетный счет, указанный в платежном документе.

4.8. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

4.9. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.13. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома или имуществу Собственника, если он возник в результате:

• противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

• аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине управляющей организации и (или) привлеченной ей обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

• использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

•невыполнения Собственником своих обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками и Советом многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий, предложений и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления совместно с Управляющей организацией Актов о нарушении условий Договора;
- получения не реже 1 раза в год письменного отчета;
- ознакомления с Актами технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течении суток с момента сообщения о нарушении, представитель Управляющей организации (сотрудник уполномоченной Аварийно-диспетчерской службы) не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть, или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Выход представителя Управляющей организации на место, составление Акта о нарушении условий настоящего Договора осуществляется без дополнительной оплаты.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирования или видеосъемки) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7. **Порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием такого решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращении обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.4. В случае неисполнения собственниками обязательств, указанных в п. 3.3.12. настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке все убытки, связанные с односторонним расторжением настоящего Договора по инициативе собственников, в соответствии с долей каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения.

8.1. Срок действия настоящего Договора с: **01 _____ 2021 года по « ___ » _____ 20___ года**.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: +79781079153, 25-92-20

8.5. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.6. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор является смешанным Договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

8.8. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров. При не достижении приемлемого для обеих сторон решения, споры разрешают в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.9.С момента подписания сторонами настоящего Договора, все ранее действовавшие соглашения между сторонами, в т.ч. договор управления многоквартирным домом №___ от _____ и все дополнительные соглашения к нему считаются прекращенными. Прекращение действия договора управления многоквартирным домом №___ от _____ и все дополнительные соглашения к нему не прекращает у Собственников обязанности оплатить Управляющей организации имеющуюся на момент подписания настоящего Договора задолженность по оплате услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

8.10. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление»
- Приложения № 2 «Вид и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Вид и объем выполнения работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома».
- Приложение № 4 «Предельные сроки устранения аварий в общем имуществе Многоквартирного дома».
- Приложение № 5 «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома».
- Приложение № 6 «Состав исполнительной и технической документации на Многоквартирный дом».

9. Реквизиты и Подписи Сторон.

Управляющая организация:

МУП «Киевский Жилсервис»
ОГРН_____ ИНН _____
Юр. адрес: 295034, г. Симферополь ул. Лермонтова, д. 17
тел. 25-10-25, факс: _____
р/с _____ в ООО КБ «_____» г. Симферополе

Директор _____ **ФИО _Розум М.М.**

Собственники:

№ квар -ры	Фамилия, имя, отчество собственника помещения	Статус помещения	Общая площадь помещения	Доля в праве собств-ти	Подпись
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51 52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					

82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					

Приложение № 1
к договору управления от __.__.202 г.

Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	
6	Степень фактического износа	
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Количество этажей	
9	Наличие подвала	
10	Наличие цокольного этажа	
11	Наличие мансарды	
12	Наличие мезонина	
13	Количество квартир	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15	Строительный объем	куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17	Количество лестниц	шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества много-квартирного дома
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы окна двери (другое)		
8	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи	Длина фасадного газопров.	

	калориферы АГВ (другое)		
11	Крыльца		
12	Другое		

Управляющая организация:

ФИО _____ _____

Представитель Собственников
(Председатель собрания)

_____ ФИО _____

Приложение № 2
к договору управления от __.__.202 г.

Виды и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома 1 группы

1. КРОВЛЯ

1.1.	Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами	по мере необходимости
1.2.	Смена воронок	по мере необходимости
1.3.	Смена простых колен	по мере необходимости
1.4.	Очистка от мусора	

2. ФАСАДЫ И ФУНДАМЕНТЫ

2.1	Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента	по мере необходимости
2.2.	Восстановление (ремонт) приямков	по мере необходимости
2.3.	Восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости
2.4.	Герметизация швов	по мере необходимости

3. ПОДЪЕЗДЫ

3.1.	Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов и трубопроводов.	по мере необходимости
3.2.	Восстановление козырьков	по мере необходимости
3.3.	Заделка выбоин в цементных полах, стенах	по мере необходимости
3.4.	Ремонт форточек	по мере необходимости
3.5.	Простая масляная окраска оконных рам, стен, перил	по мере необходимости
3.6.	Проконопачивание и укрепление дверных коробок	по мере необходимости
3.7.	Смена прямых частей поручней	по мере необходимости
3.8.	Замена лампы накаливания перед входом в подъезд (1 лампа на подъезд)	по мере необходимости
3.9.	Смена стекол на штапиках без замазки	по мере необходимости
3.10.	Известковая окраска ранее окрашенных поверхностей стен, потолков	по мере необходимости
3.11.	Ремонт светильника с лампами накаливания	по мере необходимости

4. ПОДВАЛ

4.1.	Проведение дератизации и дезинсекции, уборка подвалов	согласно санитарным нормам и правилам

5. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

5.1.	Замена пакетных переключателей вводно-распределительных устройств и шкафов	по мере необходимости
5.2.	Замена автоматического выключателя	по мере необходимости
5.3.	Замена рубильника	по мере необходимости
5.4.	Замена шкафов и ВРУ	по мере необходимости

6. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ; ХВС и ВОДООТВЕДЕНИЯ

6.1.	Утепление трубопровода центрального отопления (водоснабжения)	по мере необходимости
6.2.	Ремонт элеваторного узла с выходным проходом 50 мм	по мере необходимости
6.3.	Смена параллельной задвижки, диаметром до 100 мм	по мере необходимости
6.4.	Смена пробковых кранов диаметром до 25 мм	по мере необходимости
6.5.	Смена вентиля диаметром свыше 26 до 50 мм	по мере необходимости
6.6.	Установка кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	по мере необходимости
6.7.	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости
6.8.	Первое рабочее испытание отдельных частей системы	по мере необходимости
6.9.	Рабочая проверка системы в целом	по мере необходимости
6.10.	Окончательная проверка при сдаче системы	по мере необходимости
6.11.	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	по мере необходимости
6.12.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	по мере необходимости
6.13.	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	по мере необходимости
6.14.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 75 мм	по мере необходимости
6.15	Содержание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	по мере необходимости
6.16	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	по мере необходимости

6.17	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	по мере необходимости
6.18	Смена сгонов у трубопроводов диаметром до 32 мм	по мере необходимости
6.19	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди или асбестового шнура (без разборки сгонов) диаметром до 32 мм	по мере необходимости
6.20	Смена отдельных участков чугунных труб и внутренних чугунных канализационных выпусков при диаметре канализационного выпуска 100 мм	по мере необходимости
6.21	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	по мере необходимости
6.22	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, системы отопления	по мере необходимости
6.23	Прочистка канализационного лежака	по мере необходимости
6.24	Подчеканка раструбов чугунных канализационных труб диаметром до 100 мм	по мере необходимости
6.25	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по мере необходимости

7. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

7.1	Проведение технических осмотров внутридомовых газовых сетей	согласно графику

8. ВЕНТКАНАЛЫ

8.1	Проверка и прочистка вентиляционных каналов	по графику
9.	**СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЛИФТОВ**	Ежедневно

10. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

10.1	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно
10.2	Уборка газонов	по графику
10.3	Сдвигание и подметание снега, посыпка песочно-солевой смесью	по мере необходимости
10.4	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
10.5	Покос газонов, обрезка кустарников	по необходимости
10.6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по графику

11. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

11.1	Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей	по графику
11.2.	Мытье подъездов	по графику
11.3.	Протирка потолков, стен, перил, подоконников	по графику
12.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно

13. УПРАВЛЕНИЕ МКД **Постоянно**

Управляющая организация: **Представитель Собственников**

(Председатель собрания)

ФИО _____ _____ **_____ ФИО _____**

Приложение № 2
к договору управления от __.__.202 г.

Виды и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома 2 группы

1. КРОВЛЯ

1.1.	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	по мере необходимости
1.2.	Смена воронок	по мере необходимости
1.3.	Смена простых колен	по мере необходимости

2. ФАСАДЫ И ФУНДАМЕНТЫ

2.1	Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента	по мере необходимости
2.2	Восстановление (ремонт) приямков	по мере необходимости
2.3	Восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости
2.4	Герметизация швов	по мере необходимости

3. ПОДЪЕЗДЫ

3.1.	Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов и трубопроводов.	по мере необходимости
3.2.	Восстановление козырьков	по мере необходимости
3.3.	Заделка выбоин в цементных полах	по мере необходимости
3.4.	Ремонт форточек	по мере необходимости
3.5.	Простая масляная окраска оконных рам, перил, стен	по мере необходимости
3.6.	Смена прямых частей поручней	по мере необходимости
3.7.	Замена лампы накаливания перед входом в подъезд (1лампа на подъезд)	по мере необходимости
3.8.	Известковая окраска ранее окрашенных поверхностей стен, потолков	по мере необходимости
3.9.	Ремонт светильника с лампами накаливания	по мере необходимости

4. ПОДВАЛ

4.1.	Проведение дератизации и дезинсекции, уборка подвала	согласно санитарным нормам и правилам

5. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

5.1.	Замена пакетных переключателей вводно-распределительных устройств и шкафов	по мере необходимости
5.2.	Замена автоматического выключателя	по мере необходимости
5.3.	Замена рубильника	по мере необходимости
5.4.	Замена шкафов и ВРУ	по мере необходимости

6. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ; ХВС и ВОДООТВЕДЕНИЯ

6.1.	Утепление трубопровода центрального отопления (водоснабжения)	по мере необходимости
6.2.	Ремонт элеваторного узла с выходным проходом 50 мм	по мере необходимости
6.3.	Смена параллельной задвижки, диаметром до 100 мм	по мере необходимости
6.4.	Смена пробковых кранов диаметром до 25 мм	по мере необходимости
6.5.	Смена вентиля диаметром свыше 26 до 50 мм	по мере необходимости
6.6.	Установка кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	по мере необходимости
6.7.	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости
6.8.	Первое рабочее испытание отдельных частей системы	по мере необходимости
6.9.	Рабочая проверка системы в целом	по мере необходимости
6.10.	Окончательная проверка при сдаче системы	по мере необходимости
6.11.	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	по мере необходимости
6.12.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	по мере необходимости
6.13.	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	по мере необходимости
6.14.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 75 мм	по мере необходимости
6.15	Содержание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	по мере необходимости

6.16	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	по мере необходимости
6.17	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	по мере необходимости
6.18	Смена сгонов у трубопроводов диаметром до 32 мм	по мере необходимости
6.19	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди или асбестового шнура (без разборки сгонов) диаметром до 32 мм	по мере необходимости
6.20	Смена отдельных участков чугунных труб и внутренних чугунных канализационных выпусков при диаметре канализационного выпуска 100 мм	по мере необходимости
6.21	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	по мере необходимости
6.22	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	по мере необходимости
6.23 6.24	Прочистка канализационного лежака Подчеканка раструбов чугунных канализационных труб диаметром до 100 мм	по мере необходимости по мере необходимости
6.25	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по мере необходимости

7. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

7.1	Проведение технических осмотров внутридомовых газовых сетей и оборудования	согласно графику

8. ВЕНТКАНАЛЫ

8.1	Проверка и прочистка вентиляционных каналов.	по графику

9. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

9.1	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно
9.2	Уборка газонов	по графику
9.3	Сдвигание и подметание снега, посыпка песочно-солевой смесью	по мере необходимости
9.4	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
9.5	Покос газонов, обрезка кустарников	по необходимости
9.6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по графику
10.	**СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**	
10.1	Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей	по графику
10.2.	Мытье подъездов	по графику
10.3.	Протирка потолков, стен, перил, подоконников	по графику
11.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно

1. УПРАВЛЕНИЕ МКД
постоянно

1. ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ ДЛЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

круглосуточно

Управляющая организация: **Представитель Собственников**

(Председатель собрания)

ФИО _____ _____ _____ **ФИО** _____

Приложение № 2
к договору управления от __.__.202 г.

Виды и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома 3 группы

1. КРОВЛЯ

1.1.	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	по мере необходимости
1.2.	Смена воронок	по мере необходимости
1.3.	Смена простых колен	по мере необходимости

2. ФАСАДЫ И ФУНДАМЕНТЫ

2.1	Окрашивание масляными составами деревянных поручней	по мере необходимости
2.2	Восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости
2.3	Усиление фундаментов цементацией	по мере необходимости

3. ПОДЪЕЗДЫ

3.1.	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	по мере необходимости
3.2.	Замена лампы накаливания на энергосберегательную	по мере необходимости
3.3.	Известковая окраска ранее окрашенных поверхностей стен	по мере необходимости

4. ПОДВАЛ

4.2.	Проведение дератизации и дезинсекции	согласно санитарным нормам и правилам

5. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

5.1.	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости
5.2.	Ремонт щитков	по мере необходимости

6. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ХВС и ВОДООТВЕДЕНИЯ

6.1	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	по мере необходимости
6.2	Смена отдельных участков чугунных труб и внутренних чугунных канализационных выпусков при диаметре канализационного выпуска 100 мм	по мере необходимости

7. ВЕНТКАНАЛЫ

7.1	Проверка и прочистка вентиляционных каналов.	по графику

8. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

8.1	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно
8.2	Уборка газонов	по графику
8.3	Сдвигание и подметание снега, посыпка песочно-солевой смесью	по мере необходимости
8.4	Покос газонов, обрезка кустарников	по необходимости
8.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по графику

9. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

9.1	Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей	по графику
9.2.	Мытье подъездов	по графику
10.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно

постоянно

1.

УПРАВЛЕНИЕ МКД

Управляющая организация: **Представитель Собственников**

(Председатель собрания)

ФИО _____ _____ **_____ ФИО _____**

Приложение № 2
к договору управления от __.__.202 г.

Виды и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома 4 группы

1.	**КРОВЛЯ**	
1.1.	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	по мере необходимости
1.2.	Смена воронок	по мере необходимости
1.3.	Смена простых колен	по мере необходимости
2.	**ФАСАДЫ И ФУНДАМЕНТЫ**	
2.1	Окрашивание масляными составами деревянных поручней	по мере необходимости
2.2	Восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости
2.3	Усиление фундаментов цементацией	по мере необходимости
3.	**ПОДЪЕЗДЫ**	
3.1.	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	по мере необходимости
3.2.	Замена лампы накаливания на энергосберегательную	по мере необходимости
3.3.	Известковая окраска ранее окрашенных поверхностей стен	по мере необходимости
4.	**ПОДВАЛ**	
4.3.	Проведение дератизации и дезинсекции	согласно санитарным нормам и правилам
5.	**ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ**	
5.1.	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости
6.	**ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ХВС и ВОДООТВЕДЕНИЯ**	
6.1	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	по мере необходимости
6.2	Смена отдельных участков чугунных труб и внутренних чугунных канализационных выпусков при диаметре канализационного выпуска 100 мм	по мере необходимости
7.	**ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ**	
7.1	Подметание и уборка придомовой территории	По графику
7.2.	Сдвигание и подметание снега, посыпка песочно-солевой смесью	по мере необходимости
8.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно

Постоянно

УПРАВЛЕНИЕ МКД

1.

Управляющая организация: **Представитель Собственников**

(Председатель собрания)

ФИО _____ _____ **_____ ФИО _____**

Приложение № 2
к договору управления от __.__.202 г.

Виды, объем и периодичность
выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома 5 группы

1.	**КРОВЛЯ**	
1.1.	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	по мере необходимости
2.	**ФАСАДЫ И ФУНДАМЕНТЫ**	
2.1	Устранение повреждений бутовых фундаментов	по мере необходимости
3.	**ПОДВАЛ**	
3.1.	Проведение дератизации и дезинсекции	согласно санитарным нормам и правилам
4.	**ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ**	
4.1.	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости
5.	**ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ХВС**	
5.1	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	по мере необходимости
6.	**ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ**	
6.1	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно
6.2	Уборка газонов	по графику
6.3	Сдвигание и подметание снега, посыпка песочно-солевой смесью	по мере необходимости
6.4	Покос газонов, обрезка кустарников	по необходимости
7.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно
		постоянно

1.

УПРАВЛЕНИЕ МКД

Управляющая организация: **Представитель Собственников**

(Председатель собрания)

ФИО _____ _____ _____ **ФИО** _____

Приложение № 2
к договору управления от __.__.202 г.

Виды, объем и периодичность
выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома 6 группы

1. КРОВЛЯ

1.1	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	по мере необходимости

2. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

2.1.	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости

3. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

3.1	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно
3.2	Посыпка песочно-солевой смесью	по мере необходимости
3.3	Покос газонов, обрезка кустарников	по необходимости
4.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно

Постоянно

1. УПРАВЛЕНИЕ МКД

Управляющая организация: **Представитель Собственников**

(Председатель собрания)

ФИО _____ _____ **_____ ФИО _____**

Приложение № 3
к договору управления от __.__.202 г.

Виды и объем выполнения работ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Объекты для проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда	Объем работ
1	**Фундаменты и подвальные помещения**	
1.1.	Заделка и расшивка швов, трещин фундаментных стен со стороны подвальных помещений.	До 15 %
1.2.	Устройство решеток на вентиляционные продухи.	До 15 %
1.3.	Ремонт приямков, входов в подвал с заменой замков.	До 15 %
1.4.	Ремонт отдельных участков отмостки по периметру зданий.	До 15 %
2	**Стены и фасады**	
2.1.	Герметизация стыков панелей, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.	До 15 %
2.2.	Заделка трещин, ремонт отдельных участков кирпичных стен и карнизов.	До 15 %
3	**Крыши**	
3.1	Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.	До 15 %
3.2	Ремонт водосточных труб с заменой отдельных элементов.	15 %
3.3	Частичная замена гидроизоляционного покрытия кровель.	До 50 %
3.4	Ремонт и частичная замена парапетных решеток, пожарных лестниц, ограждений крыш.	15 %
3.5	Частичная замена и ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.	15 %
4	**Оконные и дверные заполнения (общее имущество многоквартирного дома)**	
4.1	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.	До 15 %
4.2	Смена оконных и дверных приборов (установка новых шпингалет, ручек, петель и т.д.).	До 15 %
5	**Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) на входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.**	
5.1.	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.	До 15 %
5.2.	Частичная замена элементов деревянных лестниц	До 15 %
5.3.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.	До 15 %
5.4.	Восстановление и укрепление балконных плит, являющихся несущими конструкциями многоквартирного жилого дома.	До 15 %
6	**Полы**	
6.1	Замена отдельных участков и покрытия полов, в местах относящихся к общему имуществу дома	До 20 %
6.2.	Сплачивание дощатых полов в местах общего пользования.	До 20 %
7	**Внутренняя отделка (места общего пользования)**	
7.1.	Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях мест общего пользования.	До 15 %
8.	**Наружная отделка**	
8.1	Масляная окраска окон, дверей в общем имуществе жилого дома	До 15 %
9.	**Центральное отопление**	
9.1	Ремонт, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	До 15 %
9.2	Установка (при необходимости) оборудования для сброса воздуха.	До 15 %
9.3	Ремонт разрушенной тепловой изоляции	До 15 %
10.	**Системы ХВС (внутридомовые системы)**	
10.1	Ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры в местах общего пользования жилого дома.	До 15 %
10.2	Смена отдельных участков трубопроводов.	До 15%
11.	**Внутренняя система водоотведения.**	
11.1	Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий в общем имуществе.	до 15 %
12.	**Вентиляция**	
12.1	Ремонт отдельных участков вентканалов и дымоходов	до 15 %

13.	**Электротехнические и слаботочные устройства**	
13.1	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электросети жилых квартир	До 15 %
13.2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий.	До 15 %
13.3	Замена вышедших из строя светильников в местах общего пользования жилых зданий.	До 15 %

Управляющая организация:

ФИО _____ _____

Представитель Собственников
(Председатель собрания)

_____ **ФИО** _____

Приложение № 4
к Договору управления от ___.___.202 г.

Предельные сроки устранения аварий общего имущества МКД

НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	2 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	3 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая выпадением	1 сут. (с немедл. ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопровождения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время/ летнее время	1 сут./3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедл. принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков унитазов	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распредилительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Управляющая организация:

ФИО _____ _____

Представитель Собственников
(Председатель собрания)

_____ ФИО _____

Приложение № 6
к договору управления от ___.___.202 г.

Состав исполнительной и технической документации на Многоквартирный дом

№	Наименование документа	Количество листов
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

Управляющая организация:

ФИО _____ _____

Представитель Собственников (Председатель собрания)

_____ ФИО _____