

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Симферополь «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО «ЖилКомИнвестСервис», в лице Директора филиала \_\_\_\_\_  
(Фамилия,

\_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности, именуемое  
имя,отчество)

в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и собственник помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_  
(Адрес МКД)

(далее - **Многоквартирный дом** или **МКД**), \_\_\_\_\_  
(Фамилия,

\_\_\_\_\_, действующий на основании  
имя,отчество)

документа, подтверждающего право собственности № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемый 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. №\_\_\_), оригиналы которого хранятся: один – в филиале ООО «ЖилКомИнвестСервис», другой – у собственника.

**1.2.** По Договору, Управляющая организация за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**1.3.** 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.

**1.4.** Состав и состояние общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 (согласно Акта технического осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме) к настоящему Договору.

Образец Акта технического осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме прилагается.

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

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

**1.7.** При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Постановлениями Правительства Российской Федерации, Указами Президента РФ и иными нормативно-правовыми актами, в том числе Республики Крым.

### 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.

**2.2. 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-регулирующих кранов на отводах внутри-квартирной 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.

**2.3. Доля в праве общей собственности** как 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.

**2.4. 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.

**2.5. Коммунальные услуги** - холодное и водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение и ТКО.

**2.6. 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

**2.7. 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.

**2.8. 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 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.

### **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 1.3. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.2. Обеспечить получение коммунальных услуг Собственниками помещений, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МКД от 02.03.2003 г.

3.1.3. Принимать плату от Собственника за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за:

- услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, его содержанию и текущему ремонту.
- капитальный ремонт в случае принятия решения общим собранием МКД по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, а также в соответствии с ч.4 ст. 155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда.

Управляющая организация вправе заключить договор на 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, имеющим соответствующие разрешения и лицензии с обязательным уведомлением Совета МКД о заключенных договорах поручения по указанным работам с предоставлением сметы за оказание данных услуг с целью информирования собственников об изменяющихся тарифах, и утверждением указанной сметы и тарифов на общем собрании МКД.

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. В том случае, если такие

корректировки технической документации не были внесены своевременно по вине работников Управляющей организации, хранивших документацию до внесения изменений в жилищное законодательство. 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. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, по заявлению, направленному в электронном виде - в течение 10 рабочих дней; при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей обязательной информации на информационных стендах дома и на сайте.

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 для инженерных систем – не менее 6 месяцев, для строительных конструкций и элементов – один год 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 внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на досках объявлений возле каждого подъезда дома и на информационном стенде в помещении Управляющей организации, а также на официальном сайте Управляющей организации.

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. При поступлении 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 МКД, указанных в решении собственников.

3.1.18. Передать 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.

3.1.19. 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 жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения Управляющая организация совместно с Советом дома многоквартирного дома:

- 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

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

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

3.1.23. 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 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулируемую 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

## **3.2. Управляющая организация вправе**

3.2.1. Управляющая организация вправе для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту самостоятельно определить порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в обязательном порядке поставив об этом в известность Совет Многоквартирного дома. Управляющая организация вправе привлекать к исполнению Договора третьих лиц. До начала исполнения обязательств третьими лицами Управляющая организация ставит в известность Совет Многоквартирного дома о расценках и тарифах на работы и услуги (кроме услуг ресурсоснабжающих организаций по поставке газа, электричества, тепла, воды и ТКО)

3.2.2. В порядке, установленным 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. По согласованию с Советом Многоквартирного дома определять очередность, сроки и объёмы работ с учётом фактической оплаты за ремонт и содержание жилья.

3.2.6. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо привлекать для выполнения работ и (или) оказания услуг иных лиц без увеличения стоимости услуг и работ.

### **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 Совету МКД 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.

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.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию и Совет МКД об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о необходимости заключения настоящего Договора на управление.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений, предусмотренным действующим градостроительным законодательством, 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 общих приборов учета ресурсов, информировать Управляющую организацию о замене, монтаже или демонтаже индивидуальных приборов учета, 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 до 7:00., при производстве ремонтных работ – с 22:00 до 8:00.;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения в соответствии с требованиями ЖК РФ и градостроительного законодательства.

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 отказе устранить нарушения - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки

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

3.3.9. 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 заранее согласованное с 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 причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

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

3.3.11. Управляющая организация может выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в объеме накопленных на лицевом счете дома (оплаченных) средств Собственниками помещений Многоквартирного дома.

#### **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.

Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней информацию по запросу Совета, Председателя или назначенной комиссии многоквартирного дома: о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома; о возможности для контрольных осмотров общего имущества дома; о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.); о состоянии расчетов собственников с ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц).

Знакомиться:

- с актами технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся обязательной технической документации на многоквартирный дом и иными, связанными с управлением многоквартирным домом, документами;

- с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за жилое помещение при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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. Избрать на общем собрании 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, ознакомления со сметной документацией, актов выполненных работ, рекламаций, претензий.

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

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

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

3.4.10. 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

3.4.11. 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 ремонту общего имущества;

**4.2.** Плата за содержание МКД вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая рассчитывается в соответствии с требованиями статей 37, 39 ЖК РФ.

**4.3.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, утвержденном на Общем собрании Собственников Многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается сроком не менее, чем один год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений. Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения Многоквартирного дома.

**4.4.** Договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирного дома, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенная на дату заключения договора, указывается в протоколе общего собрания собственников.

**4.5.** Собственники вносят плату за содержание МКД на расчетный счет, указанный в платежном документе до 30 числа.

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

**4.7.** Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание МКД.

**4.8.** 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.

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

**4.10.** Услуги Управляющей организации не предусмотренные настоящим договором или дополнительными соглашениями к нему, выполняются за отдельную плату по согласованию сторон (по согласованию с Советом многоквартирного дома)..

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

**4.12.** До оформления границ придомовой территории многоквартирного дома, согласно законодательства РФ, Собственнику МКД составить и согласовать с Управляющей организацией план-схему временно определенных уборочных площадей.

**4.13.** При неполном освоении денежных средств, собранных в текущем году, по согласованию с представителями Собственников помещений, освоение неиспользованных денежных средств переносится на следующий год, либо делается перерасчет платы за текущий ремонт по итогам года

#### **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.** 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.

**5.3.** Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий и убытки, причиненные Собственнику, подлежат возмещению в полном объеме и размере суммы ущерба Управляющей организацией.

**5.4.** Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;



- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера

## **6. Осуществление контроля выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.**

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется Советом многоквартирного дома (далее – Совет МКД), избранным на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, непосредственно Собственниками помещений многоквартирного дома или их представителями в следующих формах:

А) Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя, членов Совета или назначенной Советом МКД комиссии, иного уполномоченного собственниками лица не позднее 5 рабочих дней с даты обращения: о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома; о возможности для контрольных осмотров общего имущества дома; о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.); о размере задолженности за истекший расчетный период (месяц).

Б). Участие председателя Совета, членов Совета или назначенной Советом комиссии МКД, иного уполномоченного собственниками лица совместно с Управляющей организацией: в осмотрах общего имущества многоквартирного дома; в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту; в приемке всех видов работ по текущему ремонту, а также по подготовке дома к сезонной эксплуатации; в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет, способом позволяющим определить получение такого уведомления, председателя Совета МКД, членов Совета МКД, либо иное уполномоченное собственниками лицо о месте, времени, основании проведения мероприятий, из числа указанных в п. 6.1.Б) за 5 дней до их проведения.

Председатель Совета МКД, член Совета МКД, выбранная Советом МКД комиссия (иное уполномоченное собственниками лицо), подписывает (визирует) документы, составленные по итогам проведения мероприятий из числа указанных в п.6.1.Б).

В) Управляющая организация ежегодно по итогам 10 месяцев срока действия договора (а в случае пролонгирования договора – в течение первого квартала следующего года) представляет Председателю Совета МКД, члену Совета МКД, иному уполномоченному собственниками лицу на согласование и вынесение на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

- предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с приложением дефектных ведомостей, актов осмотра общего имущества многоквартирного дома, смет на выполнение работ, планов проведения ремонтов общего имущества многоквартирного дома;
- предложения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- ежегодный отчет о деятельности управляющей организации в рамках исполнения настоящего договора управления.

Председатель Совета МКД, члены Совета МКД, иное уполномоченное собственниками лицо в течение 30 дней выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в качестве вопросов для обсуждения предложения, отчет управляющей организации с участием представителей Управляющей организации.

Г) Управляющая организация предоставляет Председателю Совета МКД, членам Совета МКД, иному уполномоченному собственниками лицу акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках настоящего договора управления. Подписанный Председателем Совета МКД, членами Совета МКД, иным уполномоченным собственниками лицом, акт выполненных работ возвращается в адрес управляющей организации в течение 10 дней, либо направляется мотивированный отказ от подписания

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 проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника или Управляющей организации по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - акт нарушения качества) составляется по форме, разработанной Управляющей организацией, или в произвольной форме и является основанием для соразмерного уменьшения размера платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4. 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 представителей Совета МКД. 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.

6.5. 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).

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

6.6. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

### **7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:**

#### **7.1.1. В одностороннем порядке 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;

#### **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. По обстоятельствам непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

7.1.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.2. В случае расторжения настоящий Договор считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления. За тридцать дней до прекращения действия Договора Управляющая организация обязана представить в Совет Многоквартирного дома письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора на дату его прекращения, в том числе отчет о поступлении и расходовании денежных средств; передать по Акту всю техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанный с управлением таким домом документы, вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения Собственников, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников помещений о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии такового – любому Собственнику на хранение. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников, по истечении тридцати дней после расторжения Договора Управления, Собственники обязаны провести сверку расчетов с Управляющей организацией.

7.3. Полученные и неизрасходованные на дату прекращения настоящего договора денежные средства Собственников согласно актам сверки, Управляющая организация обязана в срок не позднее 30 дней с даты прекращения действия настоящего договора перечислить на расчетный счет вновь выбранной Управляющей организации или ТСН(Ж), а при выборе Собственников способа управления в виде непосредственного управления Управляющая организация обязана в течение 30 дней с даты прекращения действия настоящего договора перечислить указанные денежные средства на лицевые счета Собственников. Если иные условия не будут определены в решении общего собрания Собственников помещений.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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. Договор вступает в силу на 30 день с момента принятия и подписания на общем собрании собственников помещений решения о заключении договора управления с данной Управляющей организацией.

8.2. Срок действия настоящего Договора - \_\_\_\_\_ лет с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на год составляет \_\_\_\_\_ руб./кв. м в месяц.

8.3. 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.

8.4. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.5. Телефон аварийно-диспетчерской службы: +7-978-212-33-35.

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



Приложение № 1  
к договору управления № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ 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, шкапами, 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

| № п/п | Наименование конструктивных элементов  | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|-------|--|--|--|
| 1     | Фундамент  |  |  |
| 2     | Наружные и внутренние капитальные стены  |  |  |
| 3     | Перегородки  |  |  |
| 4     | Перекрытия<br>чердачные<br>междуэтажные<br>подвальные<br>(другое)  |  |  |
| 5     | Крыша  |  |  |
| 6     | Полы   |  |  |
| 7     | Проемы<br>окна<br>двери<br>(другое)  |  |  |
| 8     | Отделка<br>внутренняя<br>наружная<br>(другое)  |  |  |
| 9     | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,<br>ванны напольные<br>электроплиты<br>телефонные сети и оборудование<br>сети проводного радиовещания<br>сигнализация<br>мусоропровод<br>лифт<br>вентиляция<br>(другое)   |  |  |
| 10    | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг<br>электропитание<br>холодное водоснабжение<br>горячее водоснабжение<br>водоотведение<br>газоснабжение<br>отопление (от внешних котельных)<br>отопление (от домовой котельной)<br>печи<br>калориферы<br>АГВ |  |  |

|    |          |  |  |
|----|----------|--|--|
|    | (другое) |  |  |
| 11 | Крыльца  |  |  |
| 12 | Другое   |  |  |

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

ООО «ЖилКомИнвестСервис»

Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Директор филиала

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 Подпись                      Фамилия И.О.

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 Подпись                      Фамилия И.О.

Приложение № 2  
к договору управления № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ 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 пряжи 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                             |
| <b>7.</b>  | <b>ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ</b>  |   |
| 7.1        | Проведение технических осмотров внутридомовых газовых сетей  | согласно графику                                  |
| <b>8.</b>  | <b>ВЕНТКАНАЛЫ</b>  |   |
| 8.1        | Проверка и прочистка вентиляционных каналов  | по графику  |
| <b>9.</b>  | <b>СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЛИФТОВ</b>  | ежедневно   |
| <b>10.</b> | <b>ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ</b>   |   |
| 10.1       | Подметание и уборка придомовой территории  | 2 раза в неделю                                   |
| 10.2       | Уборка газонов   | 2 раза в неделю                                   |
| 10.3       | Сдвигание и подметание снега, посыпка песочно-солевой смесью   | по мере необходимости                             |
| 10.4       | Уборка контейнерных площадок   | Не осуществл.                                     |
| 10.5       | Покос газонов, обрезка кустарников   | 1 раз за сезон                                    |
| 10.6       | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд   | 2 раза в неделю                                   |
| <b>11.</b> | <b>СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>   |   |
| 11.1       | Влажное подметание лестничных площадок и маршей  | 1-2 эт. 2 раза в неделю<br>3-9 эт. 1 раз в неделю |
| 11.2.      | Мытье подъездов  | 1 раз в месяц                                     |
| 11.3.      | Обметание потолков   | 1 раз в год                                       |
| <b>12.</b> | Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома                                   | круглосуточно                                     |
| <b>13.</b> | <b>ВЫВОЗ ТБО</b>   | По договору                                       |
| <b>14.</b> | <b>Управление МКД</b>  | постоянно   |
| <b>15.</b> | <b>Электроэнергия для мест общего пользования и работы лифтов</b>  | круглосуточно                                     |

Управляющая организация:

Собственник:

ООО «ЖилКомИнвестСервис»

Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Директор филиала

\_\_\_\_\_  
Подпись (\_\_\_\_\_  
Фамилия И.О.)\_\_\_\_\_  
Подпись (\_\_\_\_\_  
Фамилия И.О.)

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

| <b>№ п/п</b> | <b>Объекты для проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда</b>  | <b>Объем работ</b> |
|--------------|--|--------------------|
| <b>1</b>     | <b>Фундаменты и подвальные помещения</b>   |                    |
| 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 %            |
| <b>2</b>     | <b>Стены и фасады</b>  |                    |
| 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 %            |
| <b>3</b>     | <b>Крыши</b>   |                    |
| 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 %               |
| <b>4</b>     | <b>Оконные и дверные заполнения (общее имущество многоквартирного дома)</b>  |                    |
| 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 %            |
| <b>5</b>     | <b>Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) на входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.</b>  |                    |
| 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 %            |
| <b>6</b>     | <b>Полы</b>  |                    |
| 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 %            |
| <b>7</b>     | <b>Внутренняя отделка (места общего пользования)</b>   |                    |
| 7.1.         | Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях мест общего пользования.   | До 15 %            |
| <b>8.</b>    | <b>Наружная отделка</b>  |                    |
| 8.1          | Масляная окраска окон, дверей в общем имуществе жилого дома  | До 15 %            |
| <b>9.</b>    | <b>Центральное отопление</b>   |                    |
| 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 %            |
| <b>10.</b>   | <b>Системы ХВС (внутридомовые системы)</b>   |                    |
| 10.1         | Ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры в местах общего пользования жилого дома.   | До 15 %            |
| 10.2         | Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в общем имуществе многоквартирного дома                    | До 15%             |
| 10.3         | Смена отдельных участков трубопроводов.  | До 15%             |
| <b>11.</b>   | <b>Внутренняя система водоотведения.</b>   |                    |
| 11.1         | Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий в общем имуществе.                           | до 15 %            |
| <b>12.</b>   | <b>Вентиляция</b>  |                    |
| 12.1         | Ремонт отдельных участков вентканалов и дымоходов  | до 15 %            |
| <b>13.</b>   | <b>Электротехнические и слаботочные устройства</b>   |                    |

|      |   |         |
|------|---|---------|
| 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 % |

**\* Виды и объем работ по текущему ремонту утверждаются Собственниками (Советом дома) с учетом предложения Управляющей организации. В течение срока действия Договора утвержденный план по текущему ремонту может корректироваться Собственниками (Советом дома).**

**Управляющая организация:**

ООО «ЖилКомИнвестСервис»

Директор филиала

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
Подпись (Фамилия И.О.)

**Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
Подпись (Фамилия И.О.)

**Предельные сроки устранения аварий общего имущества МКД**

| <b>НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ</b>   | <b>ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА</b>                          |
|--|--|
| <b>КРОВЛЯ</b>  |  |
| Протечки в отдельных местах кровли   | 3 суток  |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)  | 3 суток  |
| <b>СТЕНЫ</b>   |  |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая выпадением   | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)                   |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопровождения их с печами  | 1 сутки  |
| <b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>  |  |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время/ летнее время   | 1 сутки/3 суток  |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах)   | 1 сутки  |
| <b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>   |  |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению  | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)                 |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами  | Немедленное принятие мер безопасности                              |
| <b>ПОЛЫ</b>  |  |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах  | 3 суток  |
| <b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>  |  |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков унитазов   | 1 сутки  |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | Немедленно   |
| <b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>   |  |
| 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 часов |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников  | 3 часа   |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий  | 3 часа   |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)  | Немедленно   |



Приложение № 5  
к договору управления № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества (постатейно)**

|           | <b>Наименование статьи затрат</b>  | <b>Сумма, руб/кв.м.</b> |
|-----------|--|-------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>  |                         |
| 1.1.      | Влажная уборка лестничных площадок, маршей и кабин лифтов  |                         |
| 1.2.      | Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества   |                         |
| <b>2</b>  | <b>Содержание общего имущества</b>   |                         |
| 2.1.      | Проведение технических осмотров, подготовка к сезонной эксплуатации, содержание систем инженерно-технического обеспечения (внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения) |                         |
| 2.2.      | Аварийно-диспетчерское обслуживание  |                         |
| 2.3.      | Проведение технических осмотров системы вентиляции и дымоудаления  |                         |
| 2.4.      | Содержание системы ВДГО  |                         |
| 2.5.      | Дератизация, дезинсекция   |                         |
| <b>3.</b> | <b>Содержание лифтов</b>   |                         |
| 3.1.      | Содержание и ремонт лифтов   |                         |
| 3.2.      | Техническое освидетельствование лифтов   |                         |
| <b>4.</b> | <b>Вывоз ТКО</b>   |                         |
| <b>5.</b> | <b>Текущий ремонт общего имущества</b>   |                         |
| <b>6.</b> | <b>Услуги управления МКД</b>   |                         |
|           | <b>ИТОГО</b>   | _____ руб.              |

**Управляющая организация:**

ООО «ЖилКомИнвестСервис»

Директор филиала

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Подпись

Фамилия И.О.

**Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

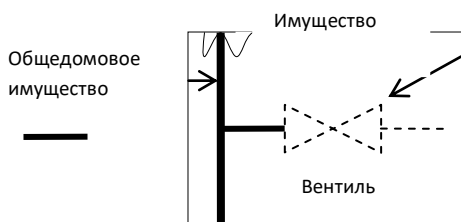
Подпись

Фамилия И.О.

## Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника

### Схемы разграничения балансовой принадлежности

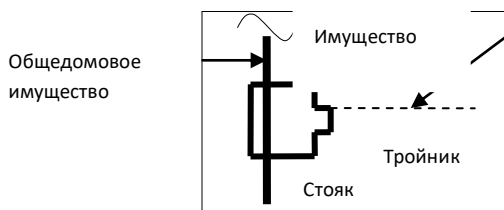
#### 1. Водоснабжение и водоотведение. ХВС и ГВС



Общедомовое имущество - от стояка до первого вентиля

Имущество Собственника- вентиль и внутренняя разводка в квартире

#### Канализация



Общедомовое имущество-от стояка включая тройник

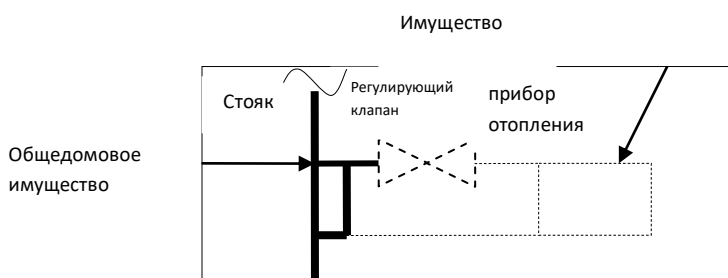
Имущество Собственника-от тройника - внутренняя разводка

#### 2. Центральное отопление

Без регулирующего клапана - система центрального отопления в квартире относится к общедомовому имуществу



С регулирующим клапаном



Общедомовое имущество - от стояка до регулирующего клапана





