

**ДОГОВОР №**  
**управления многоквартирным домом расположенном по адресу:**  
**г. Темрюк, дом № 32 по ул. Гоголя.**

г. Темрюк

«30» ноября 20 17 г.

**Собственники** и наниматели помещений многоквартирного дома № 32 по ул. Гоголя в лице председателя совета многоквартирного дома Батищевой Ольги Николаевны, являющегося собственником квартиры № 25 действующей(его) на основании протокола общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме № 32 по ул. Гоголя от 12 ноября 2017 года, именуемые в дальнейшем «**Заказчик**» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», действующее на основании Устава, в лице директора Скляренко Павла Викторовича, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор, далее Договор, о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Темрюк ул. Гоголя, д. 32 (в дальнейшем Дом), находящимся в многоквартирном доме. **Собственник** помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. **Собственники** владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общая площадь дома участвующая в договоре составляет 2216,8 кв. м

1.2. **Исполнитель** - организация, на которую Собственниками на договорной основе возложены обязательства по управлению многоквартирного дома.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие **Собственникам** помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться обслуживание, указан в Приложении 1.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает совет многоквартирного дома, в лице председателя совета, избранного общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы собственников по вопросам обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором управления многоквартирным домом одна сторона (Исполнитель) по заданию другой стороны (Заказчика) в течение срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора за плату, указанную в п. 4.3. настоящего договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Темрюк ул. Гоголя, д. 32, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком Доме.

2.2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется обслуживание по настоящему договору, содержится в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственников является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
- 2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, оказываемых **Исполнителем**, согласован сторонами в **Приложении № 2** к настоящему Договору.
- 2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений Собственников, оказывается **Исполнителем** дополнительно (**Приложение № 3**), согласно утвержденной калькуляции.
- 2.6. Заказчик вносит плату за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.
- 2.7. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом. Председатель совета многоквартирного дома подписывает акты выполненных работ, Отчет Исполнителя о проделанных работах, оказанных услугах ежегодно в срок до 01 апреля направляется Председателю совета многоквартирного дома для ознакомления с собственниками помещений.
- 2.8. Заказчик имеет право принять на общем собрании собственников жилых помещений решение о проведении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных настоящим договором, с определением источника финансирования таких работ, услуг.
- 2.9. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных исполнителем и утвержденных на общем собрании.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### **3.1. Исполнитель обязан:**

- 3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «**Заказчика**» и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении № 1** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества **Исполнитель** обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения **Заказчика**;
  - проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
  - принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорами;
  - вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
  - организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки **Заказчика** на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
  - производить распечатку платежного документа (счета-квитанции) и взимать денежные средства с собственников жилых помещений. Вести полное абонентское обслуживание.
- 3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчика**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение **30 дней** со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.5. Вести лицевой счет **Заказчика**. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением **Заказчику** расчетных документов (квитанций) до 10 числа следующего за прожитым месяцем по утвержденным тарифам (квитанций) через почтовый ящик.
- 3.1.6. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме **Заказчика**.

3.1.7. Осуществлять претензионную и судебную-исковую работу по предупреждению и снижению задолженности **Собственников** помещений по установленным платежам за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома а так же с поставщиками и подрядчиками по показанным услугам при их неудовлетворительном качестве..

3.1.8. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

### 3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Предъявлять требования к **Заказчику** по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении **Заказчика** а так же за счет собственника и за дополнительную плату выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри их помещения – в пределах эксплуатационной ответственности **Сторон**;

3.2.5. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников.

3.2.6. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

### 3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность **Исполнителю** своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц **Исполнителей**.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** по телефону 5-23-09 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Исполнителем.

3.3.6. Уведомлять **Исполнителя** в 10-дневный срок о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Собственникам помещений уведомлять письменно **Исполнителя** и согласовывать с жильцами подъезда о предстоящем ремонте в собственном помещении.

3.3.10. Рассматривать и утверждать планы мероприятий на год, планы проведения текущего ремонта.

3.3.11. Предоставлять по требованию **Исполнителя** необходимую для обслуживания документацию.

3.3.12. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ **Исполнителя** и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения **Заказчика** в случае длительного отсутствия собственника в квартире.

3.3.13. Производить оплату за все потребленные в жилом/нежилом помещении коммунальные ресурсы и услуги, напрямую ресурсоснабжающим организациям.

3.3.14. Собственникам помещений в многоквартирном доме распределить объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

#### **3.4. Заказчик имеет право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать **Исполнителю** подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине **Исполнителя** или **Подрядчиков**, работающих по договору с **Исполнителем**.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие **Исполнителя** в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств **Исполнителя** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа **Собственников**. Требовать от **Исполнителя** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.7. Содействовать **Исполнителю** в работе с **Собственниками** и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

### **4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ**

#### **Услуги по управлению многоквартирным домом**

4.1. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества один раз в год,

Размер платы за управление, содержание и резерва средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.2. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных исполнителем.

4.3. Размер платы за услуги **содержание общего имущества многоквартирного дома в размере**

10,96 р.  
за один квадратный метр общей площади жилья в месяц.

**Резерв средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

3,14 р.  
за один квадратный метр общей площади жилья в месяц.

4.4. **Исполнитель** имеет право на ежемесячное списание денежных средств с лицевого счета **Заказчика** по следующим позициям: электроэнергия мест общего пользования, уборка придомовой территории, АДС, общехозяйственные расходы, прибыль, оплата Собственниками помещений в многоквартирном доме распределенного объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения..

4.5. Все изменения стоимости услуг должны фиксироваться дополнительным соглашением к настоящему договору подписываемым председателем совета многоквартирного дома и **Исполнителем** не чаще одного раза в год.

4.6. Все работы и услуги по настоящему договору выполняются только при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома.

### 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. **Заказчик** поручает **Исполнителю** осуществление сбора платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.
- 5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 5.3. **Исполнитель** вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Критериями эффективности работы **Исполнителя** являются:

- 1) Предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с надлежащим качеством.
- 2) Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками.
- 3) Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003г. № 170.

6.2. **Исполнитель** несет ответственность за выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах гарантийного срока:

- 1) на текущий ремонт и общестроительные работы – 6 месяцев;
- 2) на ремонт инженерных сетей – 1 год;
- 3) на капитальный ремонт – 2 года.

6.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно договора в соответствии с действующим законодательством.

### 7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

с «30» 11 2017 г. по «30» 11 2018 г.

7.2. Если ни одна из Сторон в тридцатидневный срок до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о намерении его расторгнуть, то настоящий договор продлевается на неопределенный срок на тех же условиях.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе **Исполнителя** если уровень ежемесячных платежей производимых **Заказчиком** будет ниже 70% от общей суммы, необходимой для содержания общего имущества многоквартирного дома.

### 8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-5 могут быть изменены по предложению **Заказчика** (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия **Исполнителя**.

8.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у **Исполнителя**, второй оригинал – у выбранного общим собранием собственников председателя совета многоквартирного дома.

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:

ООО «Жилищная компания»  
353500 Краснодарский край  
г. Темрюк ул. Таманская д. 566  
ИНН 2352041330  
КПП 235201001

Наименование банка:

ОАО «Крайинвестбанк»  
р/сч 40702810600230000193  
к/сч 30101810500000000516  
БИК 040349516

Директор



Г.В.Скляренко

Заказчик:

адрес: 353500 г. Темрюк  
ул. Гоголя, д. 32

Председатель совета многоквартирного дома

Батищева О.Н. (подпись)

**Перечень объектов, входящих в состав  
общего имущества дома**

**Общие характеристики МКД:**

Год ввода в эксплуатацию 1994  
Материал стен ПАНЕЛЬНЫЕ  
Тип перекрытий ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ  
Этажность 5  
Кол-во подъездов 3

**1) Конструктивные элементы (площадь):**

Отмостка 110 кв. м.  
Фасад 1812 кв. м.  
Кровля 600 кв.м. (Шиферная скатная, металлическая скатная, плоская).  
Подвал 580 кв.м.  
Чердачные помещения \_\_\_\_\_ кв. м.  
Помещения общего пользования (лестничные марши, лестничные клетки) 7828 кв. м.  
М.

**2) Инженерные системы:**

Длина трубопроводов системы отопления 750 м.  
Длина трубопроводов системы ГВС 360 м.  
Длина трубопроводов системы ХВС 210 м.  
Длина трубопроводов системы водоотведения 90 м.  
Длина сетей электроснабжения в местах общего пользования 120 м.  
Длина сетей газоснабжения 120 м.

**3) Общедомовые узлы учета:**

Общедомовые приборы учета отопления 1 шт.  
Общедомовые приборы учета ГВС 0 шт.  
Общедомовые приборы учета ХВС 1 шт.  
Общедомовые приборы учета электричества 1 шт.  
Общедомовые приборы учета газа 0 шт.

Земельный участок площадью 2566 кв. м.  
Придомовая территория 1966 кв. м.

Утверждаю:

Директор \_\_\_\_\_

П.В.Скляренко



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

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ.**

*А. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов*

1. Конструктивные элементы здания.

- 1.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 1.2. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.3. Утепление оконных проемов в местах общего пользования, чердачных перекрытий, входных дверей, дымоventилиационных каналов.
- 1.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в коколях зданий.
- 1.5. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
- 1.6. Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.
- 1.7. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- 1.8. Противопожарная обработка деревянных частей кровли.
- 1.9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

2. Внутридомовые инженерные сети.

- 2.1. Системы водоснабжения и водоотведения
  - 2.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, уплотнение стгонов, устранение течи в трубопроводах и арматуре, устранение засоров, прочистка внутренней канализации, укрепление трубопроводов.
  - 2.1.2. Утепление трубопроводов водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.
  - 2.1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.2. Система электроснабжения
  - 2.2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения: смена (исправление) выключателей, мелкий ремонт электропроводки, смена перегоревших электрических лампочек над входами в подъезды.
  - 2.2.2. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.3. Системы отопления и горячего водоснабжения
  - 2.3.1. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов.
  - 2.3.2. Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.
  - 2.3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

*Б. Содержание придомовой территории*

1. Уборка придомовой территории.

- 1.1. Теплый период:
  - подметание территории – 1 раз в сутки,
  - уборка газонов от мусора – 1 раз в сутки,
  - уборка крылец – 1 раз в сутки,
  - выкашивание сорной травы – 3 раза в сезон,
  - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
  - вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.
- 1.2. Холодный период:
  - подметание свежеснежавшего снега – по мере накопления,
  - сдвигание свежеснежавшего снега – 1 раз в сутки,
  - подсыпка территории противогололедным материалом – 1 раз в сутки,
  - очистка территории от наледи и льда – 1 раз в сутки,
  - очистка крылец от наледи и льда – 1 раз в сутки,
  - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
  - вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.

2. Озеленение.

- 2.1. Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями:
  - подрезка деревьев, кустарников — по заявке,
  - вырубка сухих деревьев и кустарников на придомовой территории - по мере необходимости.

*В. Содержание общего имущества дома*

1. Освещение мест общего пользования.

- 1.1. Контроль за показаниями счетчика, снятие показаний счетчика.
2. Дезинсекция и дератизация.

- 2.1. Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью выявления наличия грызунов и насекомых в местах общего пользования.
- 2.2. Проведение работ по дезинсекции и дератизации в местах общего пользования в соответствии с санитарными нормами и правилами.

#### ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

##### 1. Фундаменты.

- 1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, ремонт просевших отмосток и входов в подвалы.

##### 2. Стены и фасады.

- 2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

##### 3. Перекрытия.

- 3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

##### 4. Крыши.

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей асбестоцементных шатровых и мягких кровель, замена водосточных труб, смена участков коньков и желобов, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

##### 5. Оконные и дверные заполнения.

- 5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещений.

##### 6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 6.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

##### 7. Полы.

- 7.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

##### 8. Печи.

- 8.1. Устранение неисправностей.

##### 9. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

- 9.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными местами.

##### 10. Внутридомовая система отопления, горячего водоснабжения.

- 10.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, ГВС.

##### 11. Внутридомовая система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

- 11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водоснабжения и канализации.

##### 12. Внутридомовая система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

- 12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств.

##### 13. Внешнее благоустройство.

- 13.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, детских, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

#### Примечание:

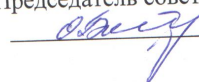
1. Объемы работ согласовываются сторонами и выполняются по письменной заявке и при наличии средств на лицевом счете дома.
2. Содержание и ремонт помещений собственников выполняется нанимателями, собственниками и арендаторами за свой счет.

Директор



П.В.Скляренко

Председатель совета многоквартирного дома

 (Батишвина О.Н.)



**Примерный перечень дополнительных работ и услуг по ремонту  
внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом.**

1. Смена отдельных участков трубопроводов
2. Смена отдельных участков системы канализации
3. Ремонт вентилях диаметром 15-20 мм
4. Ремонт смесителей
5. Замена смесителей
6. Смена мойки, умывальника, ванны, унитаза
7. Смена сифонов
8. Ремонт смывного бачка
9. Укрепление расшатавшихся приборов
10. Снятие водомера с целью замены прокладки
11. Замена отопительного радиатора
12. Перегруппировка отопительного радиатора
13. Прочистка внутридомовой системы канализации
14. Отключение и включение стояка трубопровода в подвале

Стоимость вышеперечисленных работ определяется утвержденными калькуляциями на конкретный вид работ, которые могут быть изменены и дополнены.

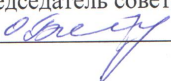
Данный вид работ не является обязательным и оплачивается собственниками дополнительно.

Директор



И.В.Скляренко

Председатель совета многоквартирного дома

 (Батищева О.Н.)

**Примерный перечень работ,  
производимых при капитальном ремонте общего имущества дома.**

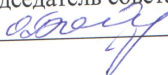
1. Обследование жилого здания и изготовление проектно-сметной документации.
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Полная замена существующих инженерных систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения.
4. Благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).
5. Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
6. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
8. Технический надзор за капитальным ремонтом.
9. Ремонт встроенных помещений в здании.

Директор



П.В.Скляренко

Председатель совета многоквартирного дома

 (Батишова О.Н.)

## Управление многоквартирным домом.

1. Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов, взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
2. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирных домов; подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам.
3. Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников.
4. Разработка и контроль предоставляемой проектно-сметной документации по капитальному ремонту домов; осуществление надзора за строительными работами и их приемка по завершении указанных работ
5. Финансово-экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и размеров платы по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового) бухгалтерского учета.
6. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: ведение лицевого счета квартир.
7. Расчет, прием и учет платежей населения за жилое помещение, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов.
8. Кассовое обслуживание собственников жилых помещений в офисе Управляющей организации.
9. Юридические консультации собственников жилых помещений по правоприменительной практике жилищного законодательства.

Директор



П.В.Скляренко

Председатель совета многоквартирного дома

*Батышева О.Н.* (Батышева О.Н.)