



АДМИРАЛЬСКИЙ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания ЖК «Адмиральский»
(ООО «УК ЖК «Адмиральский»)
620014, г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д.13, оф. 7.
Тел./факс: +7 (343) 253-56-56
<http://ukadmiralskii.ru/>

ПРОЕКТ

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

«__» ____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания ЖК «Адмиральский», в лице директора Бурской Елены Николаевны действующего на основании Устава в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и

Собственники жилых помещений, расположенных по адресу г. Екатеринбург, ул. Циолковского многоквартирный дом № 27, общей площадью 52982 кв. м., заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

В своей деятельности Управляющий руководствуется Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г), законами и иными нормативно-правовыми актами РФ и органов местного самоуправления.

В настоящем договоре в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации используются следующие термины и определения:

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Нежилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и не пригодно для постоянного проживания граждан.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирный жилой дом - индивидуально-определенное здание, отвечающее требованиям, предъявляемым к жилому дому, которое состоит не менее чем из двух квартир.

Эксплуатационные показатели здания – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Текущий ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Техническое обслуживание жилого здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Внутридомовое инженерное оборудование: сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника помещения в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, оборудования, приборов и т.д., находящихся в помещении Собственника, в:

- сетях водопровода (горячего, холодного водоснабжения)- до отсекающего вентиля (включая вентиль);
- сетях канализации – до присоединения к канализационному стояку;
- электрических сетях - до автоматического выключателя.

Перепланировка - изменение конфигураций жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

Общее имущество:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
 - б) крыши;
 - в) ограждающие *несущие* конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие *ненесущие* конструкции многоквартирного дома, обслуживаемые более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства;
 - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з). 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 внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- и). внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к). внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания имущества в МКД, до индивидуальных, общих (квартирных в коммунальной квартире) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Далее - общее имущество в многоквартирном доме.

I. Предмет договора

1.1. Собственник передает, а Управляющий принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

1.2. В соответствии с настоящим договором Управляющий обязуется оказывать собственнику следующие услуги:

1.2.1. Содержание и ремонт общего имущества МКД;

1.2.2. Уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка при условии, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, прошёл кадастровый учёт, определены его границы и оформлено право общей долевой собственности всех собственников помещений в многоквартирном доме);

1.2.3. Вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

1.2.4. Предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение).

1.3. Собственник предоставляет Управляющему право на распоряжение общим имуществом МКД в интересах собственников, в том числе уполномочивает Управляющего на заключение договоров возмездного пользования общим имуществом (размещение рекламных конструкций (баннеров, крышных установок), размещение оборудования связи со всеми операторами связи, оборудование которых размещено в многоквартирном доме на момент передачи дома в управление Управляющему (базовые станции, транзит оптико-волоконного кабеля по конструктивным элементам многоквартирного дома), пользование нежилыми помещениями и местами парковки на земельном участке принадлежащем собственникам многоквартирного дома с третьими лицами, а так же на установление стоимости оплаты по такому договору на усмотрение Управляющего, но не ущемляя права собственников.

Вознаграждение Управляющего за совершение юридических и иных действий по заключению договоров возмездного пользования общим имуществом, а так же обслуживание таких договоров (выезды, обеспечение доступа к общему имуществу, работа с жалобами, согласование установки и размещения оборудования, разрешение технических и правовых вопросов между собственниками и лицами которым общее имущество предоставлено в возмездное пользование а также претензионно-исковая работа с должниками) - составляет 25 % от стоимости ежемесячного платежа по такому договору, если иной размер не установлен решением Собственников.

1.4. Собственник дает согласие Управляющему на обработку своих персональных данных, а именно совершение с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, действий по сбору, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения, а так же передачу (распространение, предоставление, доступ) третьим лицам исключительно в целях исполнения обязательств, возложенных на Управляющего в рамках настоящего договора.

1.5. В целях обеспечения защиты и восстановления нарушенных прав собственников помещений многоквартирного жилого дома, а в частности незаконного использования третьими лицами общего имущества собственников МКД, управляющий представляет интересы собственников с правом действовать от их лица без проведения общих собраний и доверенности в органах исполнительной и судебной власти, в том числе в Арбитражном суде, судах общей юрисдикции.

1.6. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществляются в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

1.7. В случае, если собственник не пользуется помещением, а предоставляет такое помещение в пользование других лиц, права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, а так же ответственность за их неисполнение (ненадлежащее исполнение) распространяются на Собственника.

1.8. Условия данного договора одинаковы для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 4 ст. 162 ЖК РФ, применяются и обязательны в зависимости от вида помещения собственника.

II. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющий обязан организовать и обеспечить:

2.1.1. Обеспечить содержание и ремонт общего имущества МКД, вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора собственными, либо, с привлечением третьих лиц, силами. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется в Приложении № 2 к настоящему договору;

2.1.2. Ведение хозяйственно-финансовых операций, в том числе учет расходов и доходов по содержанию и ремонту МКД, соответствующей технической документации на МКД;

2.1.3. В случае, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрано формирование его на специальном счете, владельцем которого является Управляющий, то на него возлагается обязанность

по проведению капитального ремонта в пределах средств, получаемых от Собственника(ов) в качестве платежа за капитальный ремонт общего имущества МКД;

- 2.1.4. Предоставление Собственнику коммунальных услуг по обеспечению теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения, сбора стоков (водоотведение), электроснабжения, газоснабжения, договоров с подрядными организациями на содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества, вывоз твердых (жидких) бытовых отходов в соответствии с обязательными требованиями действующих нормативов и стандартов, санитарных правил и норм для обеспечения бесперебойной работы санитарно-технического и иного оборудования, в пределах установленных настоящим договором;
- 2.1.5. В течение 30 дней с момента заключения настоящего договора проведение технического обследования общего имущества МКД и инженерного оборудования в помещениях собственников с составлением акта осмотра при условии предоставления собственниками доступа в помещения;
- 2.1.6. Своевременную подготовку общего имущества МКД к эксплуатации в зимних условиях;
- 2.1.7. Круглосуточную работу аварийных и диспетчерских служб;
- 2.1.8. Проведение периодических (два раза в год) профилактических осмотров общего имущества МКД.
- 2.1.9. Принятие предусмотренных законодательством мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.1.10. Начисление, сбор и учет платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, собственными, либо привлеченными силами;
- 2.1.11. Активирование в случаях не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, плановых и аварийных отключений. Перерасчет в случае не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества производится в месяце, следующем за отчетным периодом;
- 2.1.12. Собственными, либо привлеченными силами прием от Собственника и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета по месту жительства или пребывания.
- 2.1.13. Начисление льгот на жилищно-коммунальные услуги. Льготы на жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством предоставляются с первого числа месяца обращения гражданина с заявлением, надлежащим документом и его ксерокопией (удостоверение, справка и др.), подтверждающим право на льготы.
- 2.1.14. Перерасчеты за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение) в случае временного отсутствия в помещении более 5 календарных дней подряд, не включая день выезда с места жительства и день прибытия на это место. Перерасчет по временному отсутствию гражданина производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации на основании заявления и документов, достоверно подтверждающих его отсутствие (командировочное удостоверение, справки из лечебного учреждения, о регистрации по месту пребывания и др.) при условии их предоставления в течение месяца после окончания периода временного отсутствия.
- 2.1.15. Регистрацию заявок (жалоб, обращений) Собственника в журнале регистрации заявок:
 - об аварийных ситуациях, о неоказании или ненадлежащем оказании (по количеству или качеству) коммунальных и иных услуг, принятие необходимых мер к устранению заявленных недостатков, При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (ФИО), регистрационный номер заявки и время её приёма.
- 2.1.16. Соблюдение параметров качества коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», устранение аварий и их последствий на общем имуществе МКД согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.
- 2.1.17. Управляющий в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет Собственнику письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год. Отчет Управляющего рассматривается и утверждается на общем собрании собственников помещений в течение 30 дней с момента предоставления отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания собственников, в остальной части отчет утверждается решением общего собрания собственников и направляется Управляющему не позднее тридцати дней с момента предоставления отчета. В случае если общее собрание собственников не проведено, либо возражения по отчету не направлялись Управляющему, отчет считается принятым.
- 2.1.18. Предоставление Собственнику коммунальных услуг в необходимых для него объемах.
- 2.1.19. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством РФ.
- 2.1.20. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учёта ежемесячно, в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых)

- приборов учёта. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днём обращения, предоставить Собственнику указанный журнал.
- 2.1.21. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.
 - 2.1.22. В течение 2х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о её приёме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.
 - 2.1.23. При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа- обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки.
 - 2.1.24. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне МКД (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.
 - 2.1.25. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
 - 2.1.26. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.
 - 2.1.27. Предоставление Собственнику информации об «Управляющем» в соответствии с разделом 4 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам».
 - 2.1.28. Своевременное предоставление Собственнику необходимой и достоверной информации о работах, услугах, обеспечивающей возможность их правильного выбора;
 - 2.1.29. Раскрывать информацию в соответствии с Постановлением Правительства от 23.09.2010 № 731 на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти www.reformagkh.ru и/или на официальном сайте Управляющего www.ukerc.ru Раскрытие информации осуществляется по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.
 - 2.1.30. Осуществлять иные функции, предусмотренные действующим законодательством, по управлению многоквартирным домом.

2.2. Управляющий имеет право:

2.2.1. Прекратить (ограничить) оказание услуг:

- без предварительного уведомления Собственника в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварий, при угрозе жизни и безопасности людей, а также по указанию уполномоченных государственных органов;

- с предварительным уведомлением:

- а) в случае невнесения Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги более чем за 2 месяцев;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

2.2.2. По заявке Собственника организовать выполнение работ по содержанию и ремонту имущества не относящегося к общему, при этом порядок производства работ, сроки выполнения, их стоимость определяется сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору;

2.2.3. В случае невнесения Собственником в установленные сроки платы за жилищно-коммунальные услуги предъявлять к оплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты;

2.2.4. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг согласно настоящему договору, перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему договору.

- 2.2.5. При выявлении в жилом/нежилом помещении Собственника большого количества проживающих или работников, водоразборных точек, чем указано им в справке, в сведениях предоставляемых Центром регистрации граждан, являющейся приложением к настоящему договору, Управляющий вправе в одностороннем порядке внести изменения в соответствующий расчет платежей. Факт выявления несоответствия данных оформляется актом.
- 2.2.6. УК имеет право давать согласие на присоединение к сетям жилого дома.
- 2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации

2.3. Собственник обязан:

- 2.3.1. При заключении настоящего договора представить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;
- 2.3.2. Участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД лично или через представителя, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке;
- 2.3.3. Нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности. В порядке, определяемом разделом 3 настоящего Договора оплачивать в полном объеме плату за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги, в том числе пени в размере и случаях, предусмотренных законом и договором;
- 2.3.4. Использовать общее имущество МКД, помещения, расположенные в нём, в соответствии с их назначением, бережно относиться к общему имуществу МКД, к санитарно-техническому оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 2.3.5. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать меры к их устранению, уведомлять Управляющего и/или соответствующую аварийную службу (тел. 237-11-11);
- 2.3.6. Производить переустройство и перепланировку помещения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.
- 2.3.7. Допускать в заранее согласованное время в помещение работников Управляющего или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, составления актов, а также для выполнения необходимых работ;
- 2.3.8. Немедленно обеспечить допуск в принадлежащее ему помещение для ликвидации аварийных ситуаций. В случае не предоставления доступа в помещение Собственник несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий;
- 2.3.9. Не позднее 5 рабочих дней со дня изменения количества лиц, работающих/проживающих в жилом/нежилом помещении, письменно сообщать Управляющему о таком изменении путем подачи письменного уведомления об этом Управляющему с приложением документов, необходимых для регистрационного учета;
- 2.3.10. Не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии проживающих в помещении;
- 2.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать без оформленного в установленном порядке письменного согласования с Управляющим, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не производить несанкционированное подключение к наружным распределительным сетям и внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых, индивидуальных и комнатных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- 2.3.12. Не производить без оформленного в установленном порядке письменного согласования с Управляющим, в том числе с нарушением требований законодательства, действий, направленных на переустройство жилого помещения, реконструкцию системы отопления, включая отключение (демонтаж, замену) приборов отопления, установленных в соответствии с проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, изменение величины поверхности нагрева нагревательных приборов свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения (дома), установку индивидуальных приборов учета в системе отопления, отнесенной к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома;
- 2.3.13. Не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью более 1,3 кВт каждая к внутридомовой сети электроснабжения МКД без выполнения требуемой реконструкции сети электроснабжения помещения (подъезда, МКД). Предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов не должна превышать: 7 кВт — для МКД с электрическими плитами, 3 кВт — для МКД с газовыми плитами;

- 2.3.14. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 2.3.15. Не совершать действий по нарушению целостности пломб на отключающих устройствах и приборах учета, местах их подключения (крепления), а также действий по демонтажу приборов учета и действий, направленных на искажение их показаний или повреждение;
- 2.3.16. Производить замену газового оборудования после соответствующего согласования с Управляющим и поставщиком коммунального ресурса (ОАО «Екатеринбурггаз»);
- 2.3.17. Производить текущий ремонт занимаемого помещения. К текущему ремонту, выполняемому за счет Собственника, относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков, окраска дверей, полов, подоконников, оконных переплетов, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения). Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники) и индивидуальные приборы учета, находящиеся в помещении Собственника, являются собственностью Собственника, который обязан осуществлять их содержание и ремонт в пределах эксплуатационной ответственности, предусмотренной законом и настоящим договором.
Граница эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей определяется согласно «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме» в зависимости от оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.
- 2.3.18. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом МКД, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и Управляющему;
- 2.3.19. При отсутствии жильцов в помещении в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить Управляющего о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации;
- 2.3.20. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно в срок с 25 по 30 число в письменном виде передавать Управляющему показания приборов учета.
- 2.3.21. Информировать Управляющего в письменной форме о неисправности, повреждении приборов учета, а также о нарушении целостности пломб на них.
- 2.3.22. Информировать Управляющего в письменной форме об использовании жилого помещения в многоквартирном доме для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, о ведении личного подсобного хозяйства, если указанные виды деятельности приводят к превышению объема потребления коммунальных услуг над объемом потребления коммунальных услуг для личных, семейных и домашних нужд, учитываемым при определении нормативов потребления коммунальных услуг, и осуществляются в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета соответствующих коммунальных услуг или комнатным прибором учета электрической энергии не позднее 5 рабочих дней с даты начала осуществления такой деятельности, и обеспечить установку в указанном случае индивидуального или комнатного прибора учета объема коммунальных услуг (при наличии технической возможности его установки), в сроки, согласованные с Управляющим;
- 2.3.23. Сообщить о предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и обязательно зарегистрироваться в аварийно-диспетчерской службе (тел. 237-11-11). При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества.
- 2.3.24. Производить оплату жилищно – коммунальных услуг в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (квитанции).
- 2.3.25. В случае, если Собственник не нуждается в предоставлении определенного вида коммунальной услуги посредством услуг Управляющего в связи с заключением Собственником договора поставки коммунального ресурса напрямую с поставщиком, то собственник обязан сообщить об этом Управляющему, а так же предоставить правообразующие документы (договор поставки коммунального ресурса) не позднее чем за 10 дней до даты поставки коммунального ресурса.
- 2.3.26. Собственник нежилого помещения обязан за счет собственных средств обеспечивать уборку входной группы в нежилое помещение, в том числе крыльца, а так же прилегающей к крыльцу территории на расстоянии не менее 10 метров в каждую сторону и расположенных в указанных границах урн, предназначенных для

обслуживания нежилого помещения собственника. В случае расположения нежилого помещения вблизи дорог, границей уборки прилегающей территории является кромка проезжей части улицы, дороги.

- 2.3.27. Устанавливать защитные устройства над вывесками и входными группами во избежание причинения повреждений от падающего с кровли снега и льда.
- 2.3.28. Уведомлять Управляющего в письменной форме об изменении банковских реквизитов, юридического адреса, количества лиц, работающих в нежилом помещении, количества водоразборных точек, либо изменения назначения помещения, приведшем к необходимости перерасчета количества или объемов предоставляемых услуг, а так же о других сведениях, влияющих либо могущих повлиять на размер и порядок оплаты по Договору - не позднее, чем в 10-ти дневной срок со дня их возникновения. При несвоевременном уведомлении перерасчет в сторону уменьшения не производится.
- 2.3.29. Обязан при заключении договора на предоставление телекоммуникационных услуг (интернет, телевидение, телефония и т. д.) в случае если оборудование оператора связи не размещено в многоквартирном доме вынести вопрос о предоставлении общего имущества в многоквартирном доме для размещения оборудования оператора связи на рассмотрение общим собранием собственников с обязательным присутствием представителя Управляющего.

2.4. Собственник имеет право:

- 2.4.1. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»;
- 2.4.2. Устанавливать за свой счет в помещении приборы учета электроэнергии, теплоэнергии, холодной, горячей воды, газа, аттестованные в установленном порядке, при согласовании с Управляющим;
- 2.4.3. Круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. 237-11-11 (диспетчерская).
- 2.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющего снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением в случае, если качество услуг не было снижено по вине собственников помещений МКД при условии составления акта о недопоставке услуг или оказании услуг ненадлежащего качества;
- 2.4.5. Контролировать выполнение обязательств Управляющего по настоящему договору;
- 2.4.6. Направлять в адрес Управляющего письменные претензии в случае нарушения Управляющим обязательств по настоящему договору;
- 2.4.7. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
 - требовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги)
 - соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги)
 - требовать возмещения понесённых им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.
 - потребовать полного возмещения убытков, причинённых ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

III. Платежи и порядок расчетов

3.1. В состав платежей по договору включаются:

1) плата за содержание и ремонт помещения, включающая в себя стоимость услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД определяется в соответствии с п.3.2. настоящего договора и дифференцируются в зависимости от конструктивных и технических особенностей многоквартирного жилого дома, степени благоустройства, особенностей местонахождения дома и границ земельного участка дома, а также перечня услуг, оказываемых собственникам и утвержденных общим собранием собственников. При этом структура платы за содержание и ремонт согласуются сторонами в Приложении №3 к настоящему договору.

2) плата за коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение),

3) плата за пользование жилым помещением (плата за наем);

4) плата за капитальный ремонт в случае предусмотренном п. 2.1.3. договора.

5) иные платежи (коллективная антенна, домофон и т.д.).

Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции).

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Управляющего в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на год и указывается в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. До момента принятия собственниками помещений в МКД на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и

ремонт помещения оплата производится по тарифам, утвержденным решениями (постановлениями) Главы г. Екатеринбурга, Региональной энергетической комиссии Свердловской области, Городской тарифной комиссии, иными уполномоченными подразделениями органов государственной власти и местного самоуправления.

- 3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством: Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" по тарифам и нормативам потребления, утвержденным постановлением Главы г. Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами местного самоуправления. В случае изменения тарифов, утвержденных постановлением Главы г. Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления Управляющий в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с предварительным уведомлением Собственника в платежном документе, в срок не менее чем за 30 календарных дней до даты выставления платежных документов.

Управляющий вправе произвести корректировку размера платы за коммунальные услуги в порядке, определяемом Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Оплата по договору производится не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании платежного документа (квитанции), предъявленного Управляющим.

- 3.4. Размер платы за капитальный ремонт формируется в соответствии с утвержденным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя Управляющего, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные п. 2.3.24 настоящего Договора.

IV. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Управляющего:

- 4.1.1. Управляющий несет ответственность за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с условиями настоящего договора, границей эксплуатационной ответственности.
- 4.1.2. Управляющий не несет ответственности: за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

4.2. Ответственность Собственника:

- 4.2.1. Собственник несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещением в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2.2. Собственник несет ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и/или угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования к внутридомовым сетям без письменного согласования с органом местного самоуправления;
- 4.2.3. Дееспособные члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.
- 4.2.4. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 4.2.5. В случае не предоставления доступа в помещение (п.п.2.3.7, 2.3.8.) возместить Управляющему ущерб, причиненный вследствие такого не предоставления.
- 4.2.6. Возместить расходы Управляющего по введению режима ограничения (прекращения) предоставления коммунальных услуг, в случаях предусмотренных п.п. «а» п.2.2.1 настоящего Договора, а также расходы по

подключению, после прекращения режима ограничения (прекращения) по расценкам, указанным в Приложении №3 настоящего Договора.

- 4.2.7. При внесении собственником платежей с нарушением срока, установленного п. 2.3.24 настоящего Договора, управляющим начисляются пени на размер задолженности. Размер пени составляет 1/300 (одну трехсотую) действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня следующего за последним днем установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

V. Ответственные лица

- 5.1. Собственник обязан на общем собрании собственников помещений МКД выбрать лицо (Председателя совета по МКД), ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Собственников помещений МКД и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющим, известить Управляющего о выборе данного лица с приложением документов, подтверждающих его полномочия (протокола общего собрания и листов голосования).
- 5.2. В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора, собственник на общем собрании обязан избрать ответственное лицо, которое в течение 5 рабочих дней направляет Управляющему, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.
Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес.
- 5.3. Управляющий определяет лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Управляющего и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющим, на основании доверенности.

VI. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры, возникающие по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласования передаются на рассмотрение суда в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

VII. Изменение, расторжение договора

- 7.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет.
- 7.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.
- 7.3. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления до окончания срока его действия данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 7.4. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за три месяца стороной-инициатором расторжения договора. Расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.
- 7.5. По требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда (ст. 450 ГК РФ) только:
1. при существенном нарушении договора другой стороной;
 2. в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.
- Существенным признаётся нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.
- В случае одностороннего отказа от исполнения договора – ст. 782 ГК РФ.
- В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющего о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.
- 7.6. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.
- 7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, второй – у Управляющего.
- 7.8. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

- 7.9. В случае если собственниками не принято решение об утверждении перечня услуг и работ Управляющий будет руководствоваться утвержденным в соответствии с законодательством минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

VIII. Приложения

- 8.1. Данные собственника нежилого помещения, а также реквизиты документов, подтверждающих право собственности (Приложение № 1).
8.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2);
8.3. Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД (Приложение № 3);

IX РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

9. 1. УПРАВЛЯЮЩИЙ

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания ЖК «Адмиралский»**

Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Юмашева,
д 13 оф 7, 620014

к/счет: 30101810900000000795

р/счет: 40702810362160002500 в ПАО КБ «УБРиР»

ОГРН: 1086659005410 ИНН: 6659170598

БИК: 046577795, КПП: 665801001

Подпись: _____ / Бурская Е.Н./

СОБСТВЕННИКИ
Приложение № 1

М.П

		к договору управления многоквартирным домом
	Перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах	
1.	Стены и фасады, подвалы, фундаменты	
1.1.	отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления
1.2.	удаление элементов декора, представляющие опасность	при обнаружении
1.3.	снятие, укрепление вышедших из строя или слабо закрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	при обнаружении
1.4.	укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	при обнаружении
1.5.	дератизация подвалов	1 раз в месяц
1.6.	дезинсекция подвалов	по заявкам
1.7.	очистка подвалов от мусора и канализационных стоков,	по мере необходимости
1.8.	заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов	при профосмотре
1.9.	устранение местных деформаций фундаментов путем перекладки, усиления, стяжки	при выявлении
1.10.	восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	при выявлении
1.11.	усиление фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное)	при необходимости
1.12.	ремонт отмостки	при подготовке к зиме
1.13.	восстановление приямков, входов в подвал	при подготовке к зиме
1.14.	заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	при выявлении
1.15.	герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин	при выявлении
1.16.	заделка отверстий, гнезд, борозд	при выявлении
1.17.	восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов	при выявлении
1.18.	ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление отдельных деталей	при выявлении
1.19.	утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	при необходимости
1.20.	замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	при выявлении
1.21.	антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	при необходимости
2.	Перекрытия	
2.1.	частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, досчатой подшивки, отдельных балок), восстановление засыпки и стяжки	при необходимости
2.2.	антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	при необходимости
2.3.	заделка швов в стыках сборных железобетонных конструкций	при выявлении и обращениях

2.4.	заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях	при выявлении
		и обращениях
3.	<i>Крыши и водосточные системы:</i>	
3.1.	удаление наледи и снега с кровель	по мере необходимости
3.2.	уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год
3.3.	укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	при подготовке дома к зиме
3.4.	укрепление защитной решетки водоприемной воронки	при необходимости
3.5.	прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	периодически
3.6.	прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	Периодически/ по мере необходимости
3.7.	прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб от засорения	по мере необходимости
3.8.	закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	всегда должны быть закрыты на замок
3.9.	укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере необходимости
3.10.	проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов	в зимнее время -1 раз в году
3.11.	усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки	при необходимости
3.12.	все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены), включая все элементы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаков и зонтов	при необходимости
3.13.	замена водосточных труб	при необходимости
3.14.	ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных Материалов	по мере выявления
3.15.	замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	по мере выявления
3.16.	восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	по мере выявления
3.17.	восстановление и устройство переходов на чердаке через трубы отопления	по мере выявления
3.18.	перелопачивание шлака на чердаках	по мере необходимости
3.19.	утепление слуховых окон и выходов на кровлю	при подготовке к зиме и по мере выявления
4.	<i>Оконные и дверные заполнения:</i>	
4.1.	укрепление, установка недостающих, частично разбитых стекол в дверных и оконных заполнениях	при подготовке к зиме и при необходимости
4.2.	установка пружин на входных дверях	при подготовке к зиме и при необходимости
4.3.	установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере выявления
4.4.	закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	должны всегда быть закрыты
4.5.	смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и	при подготовке к зиме

	дверных заполнений	
4.6.	смена оконных и дверных приборов	при подготовке к зиме
4.7.	утепление оконных и дверных проемов	при подготовке к зиме
5.	<i>Межквартирные перегородки:</i>	
5.1.	усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	по мере выявления
5.2.	заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков	по мере выявления
5.3.	заделка сопряжений со смежными конструкциями	по мере выявления
6.	<i>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</i>	
6.1.	заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок	при необходимости
6.2.	замена отдельных ступеней, проступей, подступенок	при необходимости
6.3.	частичная замена и укрепление металлических перилл	при необходимости
6.4.	частичная замена и укрепление элементов деревянных лестниц	при необходимости
6.5.	заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит, крылец и зонтов	
	восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью,	при необходимости
6.6.	устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	при необходимости
6.7.	восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	при необходимости
7.	<i>Полы:</i>	
7.1.	замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома	при необходимости
8.	<i>Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:</i>	
8.1.	все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях	при профосмотрах
9.	<i>Внутренняя отделка:</i>	
9.1.	восстановление лепных деталей находящихся под охраной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры)	при необходимости
9.2.	все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет)	при необходимости
10.	<i>Внешнее благоустройство, благоустройство:</i>	
10.1	. укрепление указателей улиц и пожарных лестниц	по мере необходимости
10.2	. закрытие и раскрытие продухов	при подготовке к зиме
10.3	. установка урн	при необходимости
10.4	. окраска урн	при необходимости
10.5	. Уборка/скос травы, листьев, веток	в летний период
10.6	. вывоз крупногабаритных бытовых отходов	по мере накопления
10.7	. подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских, спортивных, хозяйственных, контейнерных площадок	1 раз в год (весной)
10.8	. ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, пешеходных дорожек, отмоксти по периметру здания	при финансировании
10.9	. устройство и восстановление газонов, клумб, посадка деревьев, посев травы	При условии финансирования весна-осень
10.1	замена участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых,	при условии

0.		финансирования необходимости
	спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, дворовых уборных, выгребных ям	
10.1 1.	подметание полов во всех помещениях мест пользования	1 раз (а) в неделю
10.1 2.	Подметание полов кабины лифта	1 раз (а) в неделю
10.1 3.	Влажная уборка (мытьё) во всех помещениях общего пользования	1 раз в месяц
10.1 4.	Влажная уборка (мытьё) полов лифта	1 раз в месяц
10.1 5.	Уборка земельного участка в летний период (подметание)	3 раз (а) в неделю
10.1 6.	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз (а) в неделю
10.1 7.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раз (а) в неделю
10.1 8.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов с момента начала снегопада
10.1 9.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
10.2 0.	Уборка мусора из мусороприемных камер, устранение засорений в них, уборка мусороприемных камер	6 раз (а) в неделю
10.2 1.	Мытьё и протирка закрывающих устройств мусороприемных камер	1 раз (а) в месяц
11.	Центральное отопление:	
11.1.	ревизия и регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек в элеваторных узлах, бойлерных, тех подвалах, а так же на другом общем имуществе МКД	при подготовке к зиме
11.2.	очистка от накипи запорной арматуры	при профосмотрах
11.3.	очистка и промывка грязевиков в ИТП	по мере необходимости, не реже 1 раза в 5 лет
11.4.	промывка системы центрального отошления гидравлическим гидропневматическим способом	ежегодно
11.5.	ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	при обнаружении - в течении смены
11.6.	утепление трубопроводов, приборов, расширительных баков в чердачных и подвальных помещениях, восстановление разрушенной тепловой изоляции	при подготовке к зиме
11.7.	смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры	по мере выявления
11.8.	установка (при необходимости) воздушных кранов	при необходимости
11.9.	<i>аварийное обслуживание</i>	
11.9.1	ремонт и замена аварийно- поврежденной запорной арматуры	по мере выявления
11.9.2	ликвидация утечек путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере выявления
11.9.3	ремонт и замена стонов на трубопроводе	по мере выявления
11.9.4.	смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	по мере выявления
11.9.5.	выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	по мере выявления
12.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
12.1.	смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	при профосмотре
12.2.	прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	при профосмотре
12.3.	устранение свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	при мере выявления
12.4.	прочистка дренажных систем	по необходимости
12.5.	прочистка канализационных стояков от жировых отложений	при профосмотрах 2 раза

		в год
12.6.	утепление трубопроводов в тех. подпольях и тех. этажах МКД	при подготовке к зиме
12.7.	уплотнение соединений, устранение течей, фасонных частей, ревизий системы водоотведения	По мере выявления
12.8.	Обслуживание насосов и насосных станций, установленных в тех. подпольях МКД	При профосмотрах
12.9.	аварийное обслуживание	
12.9.1.	смена сгонов на трубопроводах	по мере выявления
12.9.2.	установка бандажей на трубопроводе	по мере выявления
12.9.3.	смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	по мере выявления
12.9.4.	ликвидация засора канализации внутри здания	при обнаружении- в течении смены
12.9.5.	ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	по мере выявления
12.9.6.	устранение свищей и зачеканка растресканных участков трубопроводов (до 2м), связанная с устранением засора или течи	по мере выявления
12.9.7.	выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	по мере выявления
13.	Электрооборудование:	
13.1.	замена перегоревших ламп в местах общего пользования МКД	при профосмотре и по заявкам
13.2.	укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки в местах общего пользования МКД	при профосмотре
13.3.	очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	при профосмотре
13.4.	ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	при необходимости
13.5.	снятие показаний домашних счетчиков	1 раз в месяц
13.6.	проверка заземления электрокабелей	при профосмотре
13.7.	проверка заземления электрооборудования	при проведении планово – предупредительных работ
13.8.	замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир)	по мере выявления
13.9.	замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно- распределительных устройств, щитов	при профосмотрах и при необходимости
13.10.	замена светильников местах общего пользования МКД	при профосмотре
13.11.	замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий	при профосмотрах и по необходимости
13.12.	замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	при необходимости
13.13.	<i>аварийное обслуживание</i>	
13.13.1.	замена (восстановление) неисправных участков электрической сети	по мере выявления
13.13.2.	замена предохранителей, автоматических выключателей на домашних вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитках	по мере выявления
13.13.3.	ремонт электрощитков (подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	при профосмотрах и по мере выявления
13.13.4.	замена плавких вставок в электрощитках	по мере выявления
14.	Специальные общедомовые технические устройства:	
14.1.	<i>Лифты:</i>	
14.1.1.	ежесуточные регламентные работы	осмотры ежемесячно
14.1.2.	аварийное обслуживание	круглосуточно
14.2.	<i>Системы дымоудаления и пожаротушения:</i>	
14.2.1	устранение неисправностей систем дымоудаления и пожаротушения	при профосмотрах и по мере необходимости
15.	Вентиляция:	
15.1	смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных	по мере выявления

.	коробов, шахт и камер, прочистка вентиляционных каналов	
16.	Аварийное обслуживание :	
16.1	<i>Сопутствующие работы при ликвидации аварий:</i>	
16.1 .1.	отрывка траншей	по мере необходимости
16.1 .2.	откачка воды из подвала	по мере необходимости
16.1 .3.	вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	по мере необходимости
16.1 .4.	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и обратное заполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по мере необходимости

Приложение № 3 к договору управления МКД

Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД

Элементы здания и их неисправности	Срок устранения недостатков, не более
1.Кровля	
1.1.Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
1.2.Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 сут.
1.3.Внутренний водосток	1 сут.
2. Стены	
2.1.Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны).
2.2. Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами.	1 сут.
3.Оконные и дверные заполнения	
3.1.Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов: в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут. 1 сут.
3.2.Дверные заполнения (дверные двери в подъездах)	1 сут.
4.Внутренняя и наружная отделка	
4.1.Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
4.2.Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленно (с принятием мер безопасности)
4.3.То же на цокольной части	5 сут.
5. Печи	
5.1.Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
6.Санитарно-техническое оборудование	
6.1.Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	1 сут (с немедленным прекращением эксплуатации)
6.2.Фекальных и дренажных насосов	1 сут.
7.Электрооборудование	
7.1. Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, но не более 2 ч
7.2 Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой: - предохранителей, автоматических выключателей, - рубильников.	3ч. 8 ч. 3ч.
7.3. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3ч.
7.4.Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
7.5. Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа (при условии предоставления материалов собственником или пользователем помещения).	3 сут.
7.6. Неисправности электроплиты с отключением всей плиты (при условии предоставления материалов собственником или пользователем помещения).	3ч.
7.7. Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
7.8. Восстановление электроснабжения жилого дома по временной схеме в случае выхода из строя основного и резервного кабеля	8 ч.
7.9. Восстановление электроснабжения жилого здания после пожара	8 ч.
8. Приборы учета потребления электрической энергии, расположенные в местах общего пользования	
8.1. Неисправности приборов учета	5 сут.

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