

**ДОГОВОР № 3**  
**управления многоквартирным домом**

**г. Железнодорожск Красноярского края**

**« 01 » августа 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Железнодорожская эксплуатационная компания» (ООО «УО Железнодорожская»), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», «УО», в лице Генерального директора Черненко Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме № 11 по проспекту Ленинградский в г. Железнодорожке (далее, - «МКД», «Дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе с УО именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о следующем.

**1. Предмет договора. Общие положения.**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома (далее по тексту - ОСС) от 25 июля 2019 г.

Собственники поручают и оплачивают, а Управляющая организация, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в МКД и использования его нежилых помещений, не являющихся общим имуществом (далее «нежилые помещения»), принимает на себя управление многоквартирным домом; - обеспечивает надлежащее содержание и ремонт его общего имущества, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений Дома.

Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений, расположенных в данном доме.

1.2. Договором устанавливаются взаимные обязательства Управляющей организации и Собственников на принципах добросовестности, уважения мнения и учета интересов каждой стороны, а также обязательности условий настоящего договора при решении вопросов по управлению Домом, по содержанию, ремонту его общего имущества.

1.3. Условия данного Договора установлены одинаковыми, обязательными для всех собственников помещений в МКД и управляющей организации.

1.4. Надлежащее содержание и ремонт общего имущества МКД, управление им осуществляются в соответствии с требованиями действующего законодательства, в объеме, приведенном в перечне работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ежегодно принимаемому общим собранием собственников по предложениям управляющей организации (далее - «Перечень услуг, работ»), указанном в приложении № 1.1 к Договору.

1.5. Управляющая организация предоставляет услуги (выполняет работы) по содержанию и ремонту общего имущества Дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества определяется Собственниками помещений МКД на общем собрании при заключении Договора (Приложение № 2).

1.6. Собственник муниципального имущества в МКД переуступает Управляющей организации право требования с нанимателей (арендаторов) его жилых помещений своевременной оплаты услуг и работ по настоящему договору и исполнения иных договорных обязательств.

1.7. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку их персональных данных в порядке, установленном действующим законодательством, - для исполнения договорных обязательств. При этом собственники (иные пользователи) помещений предоставляют необходимые персональные данные, в том числе сведения о праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах.

1.8. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Законом «О защите прав потребителей», Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, действующими Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и иными нормативно-правовыми актами (далее указанное именуется «нормативное предписание», «действующее законодательство»).

## **2. Права и обязанности сторон.**

### **2.1. Управляющая организация обязуется обеспечить:**

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с принятым собранием собственников Перечнем работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома (Приложение №1.1), составленного с учётом требований Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013).

2.1.2. Заключение, исполнение соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения Дома, собственников (иных пользователей) его помещений коммунальными услугами: отопления, горячего и холодного водоснабжения, электрической энергией, с соответствующими нормативными параметрами, а также водоотведения.

2.1.3. Заключение, исполнение договоров с прочими юридическими и/или физическими лицами, в том числе на удаление твердых коммунальных (бытовых) отходов, на проведение санитарно-эпидемиологических мероприятий и других необходимых мер по обеспечению надлежащей эксплуатации МКД.

2.1.4. Составление планов выполнения работ (оказания услуг) в соответствии с п.5.2.8. настоящего Договора.

2.1.5. Осуществление приемки-сдачи выполненных работ, услуг в порядке, установленном п.5.2.8. настоящего Договора.

2.1.6. Выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД (соответствующее взаимодействие с ресурсоснабжающими и прочими организациями, заключение необходимых договоров, инициирование рассмотрения общим собранием Собственников вопросов установки и эксплуатации оборудования, улучшения энергосбережения общим имуществом, производство соответствующих расчетов, распределение платежей, в порядке действующего законодательства).

2.1.7. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.8. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.9. Выявление сверхнормативного потребления воды, использования водоотведения незарегистрированными проживающими (в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета), - принимать меры по обеспечению учёта и оплаты стоимости потреблённых коммунальных ресурсов собственниками помещений.

2.1.10. Проведение совместно с представителями собственников (Советом МКД) обследования (осмотров) технического состояния общего имущества МКД с целью планирования работ (услуг) по его содержанию, ремонту. Совместно с собственниками (Советом МКД) разработка мероприятий по устранению выявленных дефектов. При необходимости составление смет работ по устранению выявленных неисправностей. При необходимости включение работ в Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.1.11. Рассмотрение обращений, запросов собственников (иных пользователей) помещений в сроки, установленные нормативными актами.

2.1.12. Информирование собственников (иных пользователей) помещений МКД по вопросам изменения размера платы за жилое помещение производится не менее, чем за 30 дней до даты выставления платежного документа.

2.1.13. Начисление, сбор, обработку платежей собственников (иных пользователей) за оказание (выполнение) услуг, работ по настоящему договору. В платёжных документах указываются фактические показания индивидуальных и общедомовых приборов учёта горячей воды, холодной воды, тепловой и электрической энергий.

2.1.14. Обеспечение регистрационно-паспортного учета лиц, проживающих в МКД.

2.1.15. Ведение и хранение проектной, технической, а также иной документации по МКД.

- 2.1.16. Рассмотрение и принятие решений по предложениям Совета МКД (либо уполномоченных представителей) по вопросам содержания, ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.17. Передачу в течение пяти дней с момента получения от инициатора проведения общего собрания собственников копий протокола и решений собственников в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.
- 2.1.18. Принятие мер по устранению недостатков качества оказанных услуг (выполненных работ).
- 2.1.19. Принятие неотложных мер для устранения угрозы безопасности здоровью, сохранности имущества граждан, сохранности общего имущества МКД.
- 2.1.20. Рассмотрение и разрешение обращений административных органов, органов местного самоуправления и иных органов и организаций, а также участие в рассмотрении судебных дел, в расследовании дел органов правопорядка по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.
- 2.1.21. Представление в течение первого квартала ежегодного письменного отчета о выполнении Договора за предыдущий год. Ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении Договора размещается Управляющей организацией на своем сайте, а также предоставляется председателю совета МКД, в форме и в объеме, установленном действующим законодательством.
- 2.1.22. Ведение отдельного учета и контроля сбора и расходования средств собственников (иных пользователей) помещений каждого МКД.
- 2.1.23. В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация по решению ОСС МКД формирует резерв на выполнение непредвиденных работ. Данный резерв формируется Управляющей организацией из средств поступившей платы за содержание и ремонт общего имущества. Денежные средства учитываются УО отдельно. Неиспользованная сумма резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия. В случае остатка этих средств на конец года они переходят на следующий период (год).
- Денежные средства Резерва могут быть использованы исключительно на выполнение непредвиденных работ.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

- 2.2.1. Определять конкретные дату, время, сроки, средства, способы выполнения услуг (работ) по Договору.
- 2.2.2. Самостоятельно привлекать третьих лиц к выполнению работ, оказанию услуг по Договору.
- 2.2.3. Допускать перерывы в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в установленном законом порядке.
- 2.2.4. Взыскивать с собственников (иных пользователей) помещений задолженность за работы, услуги по Договору и соответствующую пеню, а также принимать иные, предусмотренные законодательством и настоящим договором меры по обеспечению исполнения этими лицами обязательств по Договору.
- 2.2.5. Принимать меры по обеспечению достоверного учета и полной оплате потребленных коммунальных ресурсов.
- 2.2.6. Требовать допуска представителей УО в жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования (сетей) и выполнения на нем необходимых ремонтных работ в согласованное время, а для ликвидации аварий, нестандартных ситуаций, - безотлагательно.
- 2.2.7. Требовать от собственников (иных пользователей) помещений МКД устранения помех в обслуживании, ремонте общего имущества (демонтажа, устранения личного имущества, оборудования, находящегося в зоне обслуживания, ремонта и создающего помехи для обслуживания или ремонта).
- 2.2.8. В связи с переустройством и (или) переоборудованием жилого/нежилого помещения требовать допуска для его осмотра и требовать предоставления разрешительной документации на эти работы, а также требовать от собственников (иных пользователей) ремонтируемых помещений соблюдения прав и интересов иных собственников (иных пользователей) помещений МКД при производстве ремонтных работ.
- 2.2.9. Требовать от собственника (иного пользователя) помещения полного возмещения причиненного по его вине или членов его семьи и иных лиц, эксплуатирующих помещение, вреда общему имуществу, а также расходов УО по устранению этого вреда.

2.2.10. Осуществлять проверку представленных собственником (иным пользователем) помещения показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), а также проверку исправности ИПУ, целостности пломб; требовать соблюдения правил эксплуатации ИПУ в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.11. В нормативно предписанных случаях и в установленном порядке приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов, в том числе для предотвращения угрозы сохранности имущества в случаях отказа собственника (пользователя) помещения в допуске к общему имуществу МКД для устранения его неисправностей (в случае подтоплений и пр.).

2.2.12. Принимать меры по обеспечению интересов Собственников в отношениях с любыми органами и организациями, а также в отношениях с отдельными владельцами помещений МКД по вопросам исполнения Договора.

2.2.13. Принимать участие в общих собраниях собственников по вопросам, относящимся к настоящему договору, оказывать содействие в их организации, а также разъяснять, обосновывать предложения по решениям вопросов исполнения настоящего договора.

### **2.3. Собственники помещений обязуются:**

2.3.1. С момента принятия прав на использование жилого/нежилого помещения своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, за потребленные коммунальные ресурсы. Неиспользование собственником помещения (равно как и не подписание договора управления МКД) не является основанием для освобождения от оплаты предоставленных услуг, выполненных работ по настоящему договору.

2.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, порядок перепланировки и переустройства, а также:

1/ бережно, заботливо относиться к МКД в целом, к объектам благоустройства, зеленым насаждениям, общедомовому оборудованию:

- обеспечивать сохранность, возможность их беспрепятственного обслуживания УО (не заслонять дополнительными устройствами, сооружениями; не загромождать личным транспортом подъезд к мусорокамерам, к мусорным контейнерам, а также пешеходные проходы и иные места общего пользования; не заделывать смотровые, технические проёмы и пр.);

- не допускать несогласованных с УО действий (в том числе работ по отключению, по изменению регулировки подачи горячей, холодной воды, тепла, а также иных действий любых третьих лиц) с общедомовыми инженерными сетями, коммуникациями, оборудованием, а равно без согласования не проникать в технические помещения (подвалы, чердаки) и закрытое оборудование;

- выполнять предписания УО по содержанию общедомового оборудования, по его обслуживанию (по режиму работы служб мусороудаления, по порядку в подъезде и пр.);

2/ при обнаружении неисправностей общедомового оборудования, - сообщать о них в УО; до устранения неисправностей принимать необходимые меры по предупреждению вреда;

3/ соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

4/ выносить, загружать твердые бытовые отходы в мусоровоз, уличные контейнеры либо в мусоропроводы (крупногабаритные, - в отведенные места);

5/ соблюдать правила санитарии и гигиены, не засорять канализацию: не сбрасывать в санитарный узел (унитаз) мусор и отходы, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы; не засорять мусоропровод строительными, крупногабаритными материалами; не выбрасывать с мусором материалы, требующие особой обработки: ртутные, люминисцентные лампы, а также ядовитые, резкопахнущие жидкости. Твердые бытовые отходы (ТБО) собственников (иных пользователей) помещений, которые помещаются в мусоропровод, в контейнеры, в иные места сбора ТБО, - не переходят в собственность УО;

6/ не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях, а также в местах общего пользования (закон Красноярского края № 4-1193 от 04.04.2013);

7/ не допускать курения табака в местах общего пользования (Закон № 15-ФЗ от 23.02.2013);

8/ соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе при использовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не

выбрасывать в мусоропровод горючие жидкости и выполнять другие требования пожарной безопасности (Приложение № 6);

9/ обеспечить правильную, соответствующую нормативной документации эксплуатацию оборудования жилого/нежилого помещения, а при длительном неиспользовании этого помещения обеспечить его безаварийное состояние (закрыть запорную арматуру, окна, двери, отключить электроприборы и пр.);

10/ без согласования, оформления в установленном порядке не производить реконструкцию жилого/нежилого помещения: его перепланировку (включая балконы, лоджии), переустройство внутренних инженерных сетей (в том числе замену приборов отопления, а также замену регулирующей запорной арматуры), не допускать нарушения, повреждения несущих стен, либо устранение, замену иных конструктивных элементов;

11/ не устанавливать (не подключать) и не использовать:

- электробытовые машины (оборудование) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (для квартиры, - розеточная сеть - 3,06 кВт, суммарная -7,48 кВт, эл.плит – 8,0 кВт), либо при несогласованном изменении электрической сети;

- бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам или проектным возможностям МКД;

12/ обеспечить учет потребляемых коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии) приборами учета: установить, обеспечить эксплуатацию индивидуальных (для отдельного помещения) приборов учёта в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (утв. 06.05.2011 за № 354); сообщать данные индивидуальных приборов учёта в установленном УО порядке, - 15 - 25 числа каждого месяца;

13/ не использовать теплоноситель не по прямому назначению; без согласования с УО не подключать водоразбор к системе и приборам отопления, а также не допускать безучетный слив воды;

14/ принимать исчерпывающие меры по подготовке жилого/нежилого помещения к зимней эксплуатации (по обеспечению теплового контура).

2.3.3. Не допускать выполнения в жилом/нежилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче, к загрязнению как общего имущества, так и имущества иных собственников (иных пользователей).

2.3.4. Не изменять, не заделывать устройства (смотровые окна, люки и пр.) для доступа, контроля за общим имуществом (оборудованием) Дома из жилого/нежилого помещения, а также не допускать изменений в элементах, узлах, конструкциях общего имущества МКД без согласования с УО.

2.3.5. Без согласования с УО не проникать в технические помещения МКД (чердак, подвал, узлы учета коммунальных ресурсов и пр.), не предназначенные для использования владельцами помещений МКД, кроме доступа председателя Совета, либо ответственного, назначенного решением общего собрания собственников МКД, не вмешиваться в работу (регулировку) инженерного оборудования, приборов учета и не использовать технические помещения для других целей.

2.3.6. Обеспечить в согласованное время допуск работников УО для осмотра технического и санитарного состояния и обслуживания общедомового оборудования (сетей) в зоне используемого жилого/нежилого помещения, а также для выяснения обстоятельств по жалобам соседей – собственников (иных пользователей) иных помещений. В случае аварий, нештатных ситуаций безотлагательно допускать работников аварийных служб и иных работников УО. На случай возможной аварийной ситуации в период временного отсутствия собственников (иных пользователей) помещения заблаговременно информировать УО о лицах, имеющих доступ в жилое/нежилое помещение (контактные телефоны, адреса).

2.3.7. Извещать УО об изменении числа проживающих (в том числе временных лиц, вселившихся на срок более 5 дней), - не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления в пользование помещения, с представлением документов – оснований для проживания (договор найма, аренды, пользования и пр.). Собственники под личную ответственность обеспечивают исполнение нанимателями, арендаторами (пользователями) их помещений предусмотренных настоящим договором обязанностей по надлежащей эксплуатации общего имущества МКД и жилого/нежилого помещения, соблюдения прав и интересов иных собственников (иных пользователей) помещений МКД. При выявлении сверхнормативного потребления воды, использования водоотведения незарегистрированными

проживающими (в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета), - собственники возмещают соответствующий перерасход ресурсов.

2.3.8. В течение 10 дней с даты получения правоустанавливающих документов на жилое/нежилое помещение, а по требованию Управляющей организации, - незамедлительно, предоставить копию этих документов и предъявить оригинал для сверки. В случае отчуждения жилого/нежилого помещения предварительно уведомлять об этом УО и согласовывать вопрос об оплате услуг, работ по Договору на период перехода (регистрации) права собственности.

2.3.9. Безусловно выполнять требования предписаний, уведомлений УО по устранению нарушений и восстановлению надлежащего порядка в соответствии с действующим законодательством.

2.3.10. Рассмотреть в предложенный срок на Совете Дома, а по вопросам, предусмотренным жилищным законодательством, - на общем собрании собственников, инициативы - предложения УО по настоящему договору.

#### **2.4. Собственники помещений имеют право:**

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением УО обязательств по настоящему договору в порядке, установленном разделом 5 Договора.

2.4.2. Требовать надлежащего исполнения УО обязанностей по Договору.

2.4.3. Требовать активирования фактов невыполнения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, определенном пунктом 5.2.6 Договора.

2.4.4. Требовать от УО активирования фактов причинения вреда здоровью или имуществу собственников (иных пользователей) помещений МКД, а также его общему имуществу, вызванного обстоятельствами, связанными с содержанием, эксплуатацией общего имущества или жилых/нежилых помещений, с предоставлением коммунальных услуг.

2.4.5. Требовать от УО возмещения убытков и вреда, причиненного здоровью или имуществу собственников (иных пользователей) помещений, либо общему имуществу МКД, вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения УО своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.6. Получать от УО информацию о выполнении договорных обязательств, о работах и услугах по Договору. Контролировать потребление МКД коммунальных ресурсов (их учет общедомовыми приборами учета).

2.4.7. По согласованному с УО соглашению между собственниками одного помещения, либо по решению суда о порядке его использования, перераспределять между ними оплату услуг, работ по Договору.

### **3. Порядок определения цены Договора (платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги)**

3.1. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в объеме минимального перечня, предусмотренного ПП РФ от 03.04.2013 г. №290, а также стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме и стоимости предоставляемых собственникам (иным пользователям) коммунальных услуг.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. На работы текущего ремонта разрабатываются сметы.

При этом:

3.1.1. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

3.1.2. Информация об изменении размера платы, доводится собственникам не позднее 30-ти дней до предъявления платежных документов, путём размещения на информационных досках в общедоступных местах МКД. Информация о Тарифе и о коммунальных услугах раскрывается также на сайте УО.

3.2. Размер оплаты коммунальных услуг в целях содержания общего имущества МКД, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Взнос собственника на капитальный ремонт МКД, порядок формирования и использования средств фонда капитального ремонта определяется действующим законодательством.

#### **4. Порядок внесения платы и иные условия расчетов.**

4.1. Плата собственников (нанимателей) жилых помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, за коммунальные услуги (далее - Плата) вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платёжного документа. Платёжный документ формируется по лицевому счету помещения с учетом состава семьи собственников и выставляется собственнику не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчётным.

4.2. в платёжном документе УО указывает, в том числе, фактические показания общедомовых приборов учёта (холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии).

4.3. Плата собственников нежилых помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества производится на основании счета, счета - фактуры. Непредставление письменных обоснованных возражений по оплате в течение месяца, следующего за расчетным, является принятием исполнения обязательств УО в полном объеме.

4.4. Оплата владельцами нежилых помещений потребленных в них коммунальных ресурсов производится на основании их договоров с ресурсоснабжающими организациями. При этом собственники (иные пользователи) в течение 5 дней после заключения договора ресурсоснабжения представляют в УО копию этого договора, а в период с 23 по 25-е число текущего месяца сообщают данные об ежемесячных объемах коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении. Оплата коммунальных услуг на СОИ производится согласно пункта 3.2. Договора.

4.5. Неиспользование жилых/нежилых помещений не является основанием для невнесения Платы собственниками (в том числе за ресурсы для содержания общего имущества).

4.6. В случае смены собственников помещения расчеты по настоящему договору производятся с даты регистрации права собственности.

4.7. При выявлении факта неоплаты коммунальных услуг, предоставленных временно проживающим незарегистрированным лицам в отсутствие ИПУ, обязанность оплаты рассчитанного объема потребленной воды, а также водоотведения, электроснабжения с применением пени возлагается на собственника, использующего помещение для незарегистрированного проживания потребителей.

4.8. Несвоевременное внесение Платы собственниками (задолженность) влечет: начисление неустойки (пени) в установленном законодательством размере, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты. Размер пени указывается в ежемесячном платёжном документе и подлежит уплате потребителем Одновременно с оплатой услуг, работ;

- судебное взыскание задолженности с возложением обязанности по возмещению дополнительных судебных, исполнительских расходов (с коэффициентом инфляции);

- прекращение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;

- отказ УО в предоставлении Собственникам документов, связанных с исполнением настоящего договора и использованием жилого помещения, оказываемым услугам (справок-выписок и пр.) без указания суммы долга;

- иные меры побуждения задолжников к своевременной и полной оплате работ и услуг по настоящему договору, в том числе при помощи услуг третьих лиц.

4.9. Собственники вправе осуществить предоплату за услуги, работы по Договору.

4.10. Условия отсрочки или рассрочки внесения платы по настоящему договору (в том числе погашение задолженности по оплате услуг и работ) согласовываются с УО.

4.11. При выявлении фактов невыполнения, либо ненадлежащего выполнения работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производятся изменения в оплате услуг (работ) УО в порядке, определенном настоящим Договором и действующим законодательством.

## **5. Порядок осуществления контроля за выполнением обязательств УО.**

5.1. Контроль за исполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, выполняемых специалистами УО, подрядными организациями осуществляется как специалистами УО, так и собственниками.

5.2. Контроль за исполнением УО настоящего договора осуществляется Собственниками помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором, в том числе путем:

5.2.1 участия в осмотрах общего имущества (в проверках его технического состояния), выявления дефектов, неисправностей, выработке совместно с УО мероприятий по устранению выявленных несоответствий общего имущества МКД технической документации. По результатам проведенных осмотров УО составляет акты осмотров, которые подписываются специалистами УО и председателем (либо членом) Совета МКД, а в случае отсутствия в МКД Совета – лицом, уполномоченным ОСС;

5.2.2. получения от ответственных лиц УО не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5.2.3. требования от УО оказания качественных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, тепло- и электроснабжение, водоотведение) с параметрами коммунальных ресурсов, соответствующими нормативной документацией;

5.2.4. требования от ответственных лиц УО устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;

5.2.5 истребования от УО нормативно предписанной информации об Управляющей организации, её работах и услугах.

5.2.6. проверки объемов (периодичности), а также качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества. При сообщении в УО о недостатках услуг (работ), обращение (жалоба, претензия) регистрируется УО, после чего проводится проверка (обследование) в следующем порядке:

5.2.6.1. с заявителями согласовывается время, место проверки (обследования), состав её участников. Если по истечении одного часа со времени согласованного прибытия в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) представитель УО не прибыл, фиксация недостатков активируется комиссией собственников (не менее 2-х человек). При обращении владельца помещения в аварийно-диспетчерскую службу прибытие представителей ОДС на место вызова, проверка (обследование) и оформление акта должно быть выполнено не позднее 1 часа с момента обращения. При неявке заявителей, либо представителей ОДС результаты проверки (обследования) оформляются в одностороннем порядке.

5.2.6.2. УО в согласованный с заявителем срок устраняет выявленные недостатки; в случае невозможности устранения недостатков, либо по требованию уполномоченных представителей собственников, или при наличии ущерба собственнику(ам), нанимателю(ям) помещений, производится активирование выявленных недостатков Актом проверки оказания услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома (форма НК-5., приложение № 4.3. к Договору) Акт составляется комиссией, в состав которой входят представители УО, заявитель(и), представители собственников (нанимателей), либо члены Совета МКД (при наличии в МКД Совета). Он должен содержать: место, дату и время его составления, описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемку) недостатков услуг (работ) (факта некачественных (неоказанных) услуг (невыполненных работ), факта повреждений, уничтожения имущества, иного вреда, а также количество полных календарных дней неоказания услуги (невыполнения работ). В акте указывается мнение комиссии по причине нарушений; также приводятся разногласия (возражения, особые мнения) по предмету акта. В случае неявки представителя Стороны приводится подтверждение факта вызова. Акт подписывается

участствующими; составляется не менее чем в 2-х экземплярах (один для представителя собственников (заинтересованного потребителя), второй для УО);

Акт о несоответствии коммунальных услуг нормативам составляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг (формы КУ-1-4, приложение 4.4);

Качество конкретной услуги (работы) по настоящему договору определяется её соответствием нормативным требованиям, а при их отсутствии, - качество должно обеспечивать содержание общего имущества МКД в состоянии, которое создает благоприятное (комфортное) и безопасное проживание граждан, эксплуатацию помещения и сохранность их имущества. Оценка качества услуги (работы) производится, как «соответствует», либо «не соответствует» с указанием конкретных параметров;

5.2.7. требования от УО обеспечения качественного выполнения работ (оказания услуг). В случае некачественного выполнения работы (оказания услуги) председатель Совета МКД (иное лицо, уполномоченное ОСС), вправе потребовать выполнения работы (услуги) в полном объеме в соответствии с нормативной документацией и перечнем работ, принятым собранием собственников при установлении размера платы. За качество работ, выполненных подрядным способом и принятых УО, ответственность несет последняя.

5.2.8. приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по всем видам работ (услуг), которые производятся в следующем порядке:

УО ежемесячно составляет план выполнения работ (оказания услуг) с указанием объемов, периодичности и (или) графиков (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предоставляет Председателю Совета МКД (при отсутствии Совета – лицу, уполномоченному ОСС), при обращении в УО.

УО ежемесячно предоставляет на подпись председателю Совета или уполномоченному ОСС лицу акт приемки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. В таком акте указываются перечень и объемы выполненных работ (услуг). При наличии замечаний по объёму и качеству выполненных работ (услуг) Председатель Совета МКД (иное лицо, уполномоченное ОСС) подает в УО письменные обоснованные возражения, которые подлежат устранению.

Один раз в полугодие составляется акт выполненных работ (услуг) в порядке, установленном Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр. Акты о выполнении услуг и работ ненадлежащего качества составляются при обнаружении таких фактов.

5.2.9. рассмотрения ежегодного отчета УО об исполнении обязательств по настоящему договору. УО предоставляет в течение первого квартала года, следующего за отчетным, письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год в форме и в объеме, установленном действующим законодательством. В отчет включаются работы (услуги) в соответствии с принятым собранием собственников перечнем (Приложение 1.1). В случае если какие-то работы (услуги) не были выполнены, они также подлежат включению в отчет с пометкой, что работа (услуга) не выполнена. Также отображаются остатки денежных средств, образовавшихся из-за частичного неисполнения работ и услуг, а также от денежных средств, поступивших за использование или аренду общего имущества МКД. Такая работа (услуга) подлежит выполнению в следующем отчетном периоде. При невозможности ее выполнения, по согласованию с Председателем Совета МКД (иным лицом, уполномоченным ОСС), либо производятся иные работы (услуги), либо производится перерасчет размера платы, то есть возврат денежных средств собственникам (иным пользователям).

5.2.10. обращения в органы, осуществляющие контроль за состоянием и использованием жилищного фонда, за разъяснениями.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. Вина УО определяется с учетом объективной возможности выполнения принятых обязательств, с учетом всех предпринятых мер по их исполнению, при этом:

6.2.1. Вина УО в неисполнении обязанностей отсутствует, если общему собранию собственников было предложено принять решение о выполнении необходимых действий (работ, услуг), но положительное решение ими не принято;

- 6.2.2. УО несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за ухудшение качества, за не предоставление коммунальных услуг;
- 6.2.3. УО не отвечает за ущерб общему имуществу МКД, который возникает вследствие невозможности его предупреждения, а также за убытки собственников при предусмотренном законодательством приостановлении или прекращении предоставления коммунальных услуг;
- 6.2.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации инженерного оборудования - общего имущества МКД, УО несет ответственность за качество коммунальных услуг с учетом технического состояния оборудования и предпринятых мер по восстановлению его эксплуатационных характеристик. Ответственность УО за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется с учетом его эксплуатационного состояния (срока эксплуатации), с учетом принятых мер по улучшению имущества;
- 6.2.5. УО не несет ответственности и не возмещает убытки, ущерб общему имуществу МКД, а также имуществу Собственников (собственников (иных пользователей)) помещений МКД, если он возник:
- в результате противоправных действий (бездействия) собственников (иных пользователей) помещений, в том числе вследствие умышленного нарушения (уклонения от устранения нарушений) прав и интересов иных собственников;
  - при использовании владельцами оборудования помещения, общего имущества МКД не по назначению или с нарушением действующих правил;
  - в случае аварий, нештатных и т.п. ситуаций, произошедших не по вине УО (вандализм, поджог, кража и пр., включая факты аварийных ситуаций на арматуре, оборудовании - общем имуществе МКД, с которым собственники (иные пользователи) помещений без согласования с УО производили ремонтные или иные работы (замену);
- 6.2.6. при устранении угроз вреда от аварийной (нештатной) ситуации с проникновением в помещение в отсутствие его владельца ответственность УО наступает по решению суда только за ущерб, причиненный при заведомом превышении мер, необходимых для устранения угроз вреда от возникшей опасной ситуации.
- 6.3. При неисполнении владельцами помещений МКД обязательств по настоящему договору, они несут ответственность за все отрицательные последствия, возникшие в результате их виновных действий (бездействия): возмещают материальный ущерб, вызванный необходимостью устранения вреда (порчи, загрязнения и пр.) общему имуществу (например, - по безотлагательной (дополнительной к установленной периодичности) уборке площадей, загрязненных в результате ремонтных работ, в результате иных действий, в том числе при оставлении на лестничных площадках, иных местах общего пользования мусора, бытовых отходов и пр.).
- 6.4. Собственники жилых/нежилых помещений МКД, не исполнившие обязанности по обеспечению исполнения нанимателями, арендаторами (пользователями) их помещений условий настоящего договора по надлежащей эксплуатации общего имущества МКД, жилого/нежилого помещения и соблюдения прав и интересов соседей, несут полную ответственность за любой вред, возникший по вине лиц-пользователей помещениями.
- 6.5. Собственники квартир, нежилых помещений в случае несвоевременной оплаты по настоящему договору уплачивают пени в размере, определенном действующим законодательством.
- 6.6. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **7. Особые условия.**

7.1. Границы эксплуатационной ответственности УО (общего имущества МКД) и собственников (иных пользователей) используемого помещения определяются нормативными документами (Правила, утверждённые ПП РФ № 491), а именно: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсечная запорная арматура (первый вентиль включительно) на ответвлениях от стояков; на системе отопления - вся система отопления общедомовая, за исключением приборов отопления, запорной и регулирующей арматуры индивидуального помещения, замену или модернизацию которых владелец осуществил без уведомления УО (при этом, при наличии 2-х «отсечных» вентилях границей ответственности являются указанные вентили); на системе водоотведения - первый стык на ответвлениях в квартиры (нежилые помещения) от общедомового стояка; на системе электроснабжения - болтовое соединение отходящих групповых линий квартиры на аппарате защиты в этажном щите, в сети электроплит - болтовое

соединение отходящей линии квартиры на ответвительном сжиме распределительной сети электроплит в канале дымохода (индивидуальные приборы учёта электрической энергии, - установленный в этажном щите, а также установленный в линии потребления электроплит, не входят в состав общего имущества дома); по нежилым помещениям - техническими условиями на присоединение к электрическим сетям, выданным либо сетевой, ресурсоснабжающей организацией, либо УО; граница по строительным конструкциям (зона ответственности собственника), - в границах площади индивидуального помещения (включая оконные заполнения, входную дверь), за исключением ограждающих несущих стен, плит перекрытия и балконных плит.

7.2. Нежилые помещения в МКД, их инженерные коммуникации и оборудование эксплуатируются собственниками (владельцами) этих помещений с соблюдением условий настоящего договора с учетом следующего: порядок получения собственниками (владельцами) нежилых помещений МКД коммунальных услуг устанавливаются действующим законодательством, а особенности предоставления услуг по удалению отходов, порядок их оплаты, особенности эксплуатации соответствующего оборудования, могут уточняться отдельным соглашением с УО. При отсутствии указанного соглашения на этих лиц в полном объеме распространяются все условия настоящего договора по обязательствам Собственников, - доля обязательных расходов собственников нежилых помещений на содержание общего имущества МКД (по оплате работ, услуг УО по управлению, содержанию и ремонту, в том числе капитальному) определяется их долей в праве собственности на общее имущество.

Расходы на коммунальные услуги, водоотведение в объеме общедомовых нужд распределяются между собственниками всех помещений МКД (включая нежилые) в порядке, установленном пунктом 3.2 Договора.

## **8. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения.**

8.1. Настоящий договор утверждается решением большинства Собственников МКД, принявших участие в общем собрании при наличии кворума собрания, составляющем 50% плюс 1 голос, вступает в силу после его подписания Собственниками (Приложение №7 к Договору), обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов МКД, с даты, установленной решением общего собрания, сроком на пять лет. По одному идентичному экземпляру Договора хранится у председателя Совета МКД и в УО. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления любой из Сторон (Собственников, - в виде решения общего собрания, а заявления УО, - путем письменного уведомления собственников о прекращении данного договора в связи с окончанием срока его действия, поданным не менее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Формы Договора и Приложений к нему размещаются на сайте УО.

8.2. Изменение условий, дополнение настоящего договора осуществляется путём проведения переговоров и согласований между сторонами. При достижении сторонами положительного решения, изменения (дополнения) в договор утверждаются решением общего собрания в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут, прекращен сторонами:

8.3.1. По письменному соглашению Сторон, в том числе:

а) по обстоятельствам непреодолимой силы и иным независимым от Сторон причинам, в том числе в случае, если Дом окажется в состоянии не пригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) в случае ликвидации УО, за исключением, если реорганизация УО в иное юридическое лицо производится с сохранением функций Управляющей организации;

8.3.2. В одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников, на основании части 8.2 статьи 162 ЖК РФ, если УО не выполняет условия договора.

8.3.3. По решению суда.

8.4. Расторжение Договора, либо выбытие собственника(ков) при прекращении права собственности на отдельное помещение, обязывает собственников (пользователей) оплатить произведенные УО затраты по услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по управлению домом на дату фактического прекращения управления МКД (на дату выбытия отдельных

собственников), в размере, пропорциональном их праву собственности на общее имущество МКД, а также объёму потребленных коммунальных услуг.

#### **9. Заключительные положения.**

9.1. Данный договор является обязательствами сторон по условиям взаимодействия при управлении, содержании и ремонте общего имущества МКД. Договор является единым, обязательным для Собственников всех помещений Дома и для УО .

9.2. Собственник, получивший право собственности на помещение в МКД в период действия договора, обязан принять условия данного договора в целом (присоединиться к нему).

9.3. Во всем, что не регламентировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.4. Обязательными приложениями к настоящему договору являются:

№ 1 - Плановый перечень работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управление домом).

№ 1.1 – Размер платы за содержание жилого помещения и ремонт общего имущества по производственной программе;

№ 2 - Состав общего имущества Дома (технический паспорт находится в УО).

№ 4.3. Акт проверки оказания услуги по содержанию, техническому обслуживанию общего имущества МКД (Форма НК-5).

№ 4.4 Акт проверки качества коммунальных услуг (форма КУ-1- отопление).

№ 5 - Сведения о жилищно - коммунальных организациях, контролирующих органах.

№ 6 - Правила пожарной безопасности.

№ 7 – Ведомость подписания договора (прилагается при заполнении).

№8 - Форма акта выполненных работ (предусмотренная приказом №761/пр).

#### **10. Подписи сторон:**

##### **Управляющая организация:**

**ООО «УО Железногорская»**

Юр. Адрес: 662977, РФ, Красноярский край,

ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Южная, 44Д

ОГРН 1192468004783

ИНН 2452046967 КПП 245201001

Р/сч 407 028 1053 100 002 6983

Красноярское отделение № 8646

ПАО Сбербанк г. Красноярск

Кор/сч 301 018 1080 000 000 0627

БИК 040407627

т/ф 8 (391 9) 70-80-09. +7 953 850 80 09

e-mail: 778009@list.ru

Генеральный директор УО «Железногорская»

Е.Н. Черненко

М.П.

##### **Собственники помещения:**

Адрес: 662978, РФ, Красноярский край,

ЗАТО Железногорск

Г. Железногорск, пр-кт Ленинградский, д. 11



**П Е Р Е Ч Е Н Ь**  
**РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ <\*\*\*\*> ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**  
**в МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ № \_\_\_\_\_ по ул./пр. \_\_\_\_\_**  
**(УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ)**

N п/п	Наименование работ и услуг, их состав	Периодичность выполнения
1.	<b>Технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирного дома (далее, - «Дом») техническими работниками (общие, частичные, внеочередные осмотры)</b>	- общие осмотры - 2 раза в год (весной, осенью) - частичные осмотры по графикам, при обращении граждан - внеочередные осмотры, - после ураганных ветров, ливней, обильных снегопадов, аварий
2.	<b>Подготовка Дома к сезонной эксплуатации с выполнением работ по техническому обслуживанию:</b> 2.1. Работы выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период: - консервация систем центрального отопления; - раскрытие продухов в цоколях; - укрепление водосточных труб, колен, воронок; - ремонт МАФ, оборудования, детских и спортивных, хозяйственных площадок; ремонт просевших отмосток. 2.2. Работы выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период: - ремонт, промывка, испытание и регулировка систем центрального отопления; - утепление продухов в цоколях; - утепление (мелкий ремонт) оконных и балконных проёмов; - замена разбитых стёкол, стеклоблоков окон, входных дверей и дверей помещений общего пользования; - утепление, восстановление теплоизоляции (подсыпка и рыхление утепляющего покрытия) чердачных перекрытий; - укрепление и ремонт парапетного ограждения; - проверка исправности, слуховых окон и жалюзи, закрытие слуховых окон; - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов; - ремонт и укрепление входных дверей; - мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - мелкий ремонт насосов-повысителей в домах.	1 раз в год  по мере необходимости по плану текущего ремонта (резерв)  1 раз в год  по мере необходимости, исходя из результатов осмотров по плану текущего ремонта (резерв)
3.	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов Дома</b>	
3.1.	<b>Стены и фасады:</b> укрепление флагодержателей, домовых номерных знаков, подъездных указателей	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.2.	<b>Крыши:</b> мелкий ремонт кровель в местах протечек, а также конька, рёбер, зонтов дымовентиляционных каналов (ДВК), флюгарок, очистка крыш от мусора, грязи, листьев, удаление с крыш, снега и наледи, очистка канализационных стояков от наледи, проверка состояния чердачных люков, дверных заполнений выходов на чердаки кровлю с проверкой целостности и установкой запирающих устройств.	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.3.	<b>Оконные и дверные заполнения:</b> мелкий ремонт, навеска снятых дверных полотен	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.4.	<b>Козырьки над входами в подъезд:</b> очистка от мусора, грязи, листьев, удаление снега и наледи.	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
3.5.	<b>Содержание общедомовых вспомогательных помещений: чердачных помещений, технических подполий, подвалов, электрощитовых, узлов вода,</b>	по мере необходимости, исходя из

	машинных помещений (мелкий ремонт, уборка помещений)	результатов осмотров
<b>4.</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования Дома:</b>	
4.1.	<b>Планово-предупредительный ремонт сантехнического оборудования на &lt;*&gt;общедомовых системах:</b> набивка сальников, замена клапанов и уплотнение сгонов отсечных вентилей систем холодного и горячего водопровода.	1 раз в год, согласно плана-графика
4.2.	<b>Работы по обслуживанию &lt;*&gt;внутридомовых систем отопления (в том числе квартир), канализации, холодного и горячего водоснабжения, вентиляции:</b> - устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах и приборах отопления; разборка и ремонт регулирующих кранов; проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах); - проверка исправности канализационных вытяжек; - запуск, регулировка систем центрального отопления; - эксплуатация, госповерка, ремонт общедомовых приборов учета	по мере необходимости  согласно паспортам
4.3.	<b>Техническое обслуживание &lt;*&gt;внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств:</b>	
	<b>1). Планово-предупредительный ремонт электрооборудования на лестничных клетках:</b> (совмещённый щит ЩУРС/щит типа К-6), при этом со снятием напряжения производится: отключение напряжения (на место проведения работ) в эл. щитовой; открытие эл. щита, снятие защитных экранов; удаление пыли в щитках; ревизия, подтяжка контактных соединений; осмотр, замена (при необходимости) аппаратов защиты; осмотр линий электротехнических сетей, арматуры электрооборудования; укрепление изоляции проводников; восстановление буквенно-цифровых и цветовых обозначений; выверка принципиальной схемы эл. щита; ремонт запирающих устройств эл. щитков; установка защитных экранов, закрытие щита; включение напряжения в эл. щитовой, проверка работоспособности.	1 раз в месяц
	<b>2). Планово-предупредительный ремонт электрооборудования в подвалах и чердаках:</b> (открытый лоток/закрытый короб), при этом со снятием напряжения производится: отключение напряжения (на место проведения работ) в эл. щитовой; открытие распределительных коробок и коробов; удаление пыли в (открытый лоток/закрытый короб); ревизия, подтяжка контактных соединений; укрепление изоляции проводников; включение напряжения в эл. щитовой, проверка работоспособности.	1 раз в 6 месяцев
	<b>3). Планово-предупредительный ремонт распределительных устройств электрощитовых и распределительных пунктов на эл. печи со снятием напряжения</b> производится: отключение напряжения в эл. щитовой; мелкий ремонт держателей: губок, автоматов, коммутационной аппаратуры автоматических схем; удаление пыли в шкафах РП; ревизия, подтяжка контактных соединений; мелкий ремонт, замена (при необходимости) коммутационной аппаратуры; восстановление работоспособности автоматических схем; восстановление, укрепление изоляции; восстановление буквенно-цифровых и цветовых обозначений; уборка помещения эл. щитовой; включение напряжения в эл. щитовой, проверка работоспособности.	1 раз в 6 месяцев
	<b>4). Планово-предупредительный ремонт вводно-распределительного устройства (ВРУ) электрощитовых со снятием напряжения с вводного кабеля:</b> производится: отключение напряжения с вводных кабелей на подстанции (ТП) выполняется оперативным персоналом сетевой организации; в эл. щитовой ж/дома: зачистка и смазка ножей рубильников; чистка всех изоляторов рубильников; проверка механических креплений рубильников, приводов рубильников, сцепление тяг приводных механизмов; регулировка приводов рубильников; чистка от пыли и грязи помещения и установленного оборудования, а при необходимости побелка стен и ремонт дверей;	1 раз в 36 месяцев
	проверка и ремонт капитальных соединений сборных шин, отпаек и присоединенных шин к зажимам аппаратов; ремонт установленных аппаратов и устройств; регулировка автоматики по управлению электроснабжением схем; ремонт электроосвещения эл. щитовой; ремонт ограждений, защитных экранов, запирающих устройств ВРУ и РП; проверка и замена плавких предохранителей; окраска оборудования, выполнение необходимых надписей; подача напряжения на вводные кабели на подстанции (ТП) выполняется оперативным персоналом сетевой организации;	1 раз в 36 месяцев
	<b>5). Измерение сопротивления изоляции проводников внутридомовой распределительной сети</b> производится: отключение напряжения (на место проведения работ) в эл. щитовой; отключение потребителей (в щитах этажных) по всему участку; подключение прибора к электропроводке и изоляции; измерение сопротивления и запись показаний прибора; отключение прибора от электропроводки и изоляции; подключение потребителей (в щитах этажных) по всему участку включение напряжения в эл. щитовой, проверка работоспособности; проверка	1 раз в 12 месяцев

	работоспособности ВРУ и РП в эл.щитовой Дома.	
	<b>6). Смена перегоревших ламп наружного освещения, на лестничных клетках, посадочных площадках, над входами в подъезд, в подвал и др. тех. помещениях:</b> <b>6.1) лампа накаливания, лампа люминесцентная</b> - снятие-установка плафона или рассеивателя (лампа накаливания - при необходимости); замена, проверка работы электролампы; <b>6.2) лампа ДРЛ (ртутная высокого давления) наружное освещение:</b> - доставка эл.монтера на автовышке к месту крепления светильника ДРЛ; - снятие-установка плафона или рассеивателя; замена, проверка работы электролампы;	по необходимости
	<b>7). Мелкий ремонт электропроводки: проверка изоляции электропроводки, её укрепление.</b> <b>8). Эксплуатация, госповерка, ремонт общедомовых приборов учета.</b>	по необходимости согласно паспортам
<b>5.</b>	<b>Содержание, эксплуатация и ремонт мусоропроводов (в жилых домах, оборудованных мусоропроводом):</b>	
5.1.	<b>Содержание и эксплуатация мусоропроводов:</b>	
	- профилактический осмотр мусоропроводов.	Согласно приложения 1.1
	- удаление мусора из мусороприемных камер.	Согласно приложения 1.1
	- уборка мусороприемных камер.	Согласно приложения 1.1
	- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.	Согласно приложения 1.1
	- мойка мусоросборников в летний период с дезинфекцией.	Согласно приложения 1.1
	- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода в летний период.	Согласно приложения 1.1
	- устранение засора.	по мере необходимости
	- дезинфекция мусоропроводов (всех элементов ствола)	Согласно приложения 1.1
	- уборка контейнерных площадок (перед мусоропроводом).	Согласно приложения 1.1
5.2.	<b>Ремонт мусоропроводов, восстановление (в т.ч. выборочная окраска) работоспособности оборудования:</b> промывочных устройств; крышек мусороприемных клапанов; шибберных устройств; ковшей, соединительных патрубков; контейнеров; тележек.	Согласно плану текущего ремонта.
<b>6.</b>	<b>Содержание и эксплуатация пассажирских лифтов (в домах, оборудованных лифтами):</b>	
6.1.	<b>Плано-предупредительные работы (ППР):</b> технический осмотр N 1; технический осмотр N 2; текущий ремонт.	1 раз в месяц 1 раз в 6 месяцев согласно инструкций заводов-изготовителей и времени ввода лифтов в эксплуатацию
6.2.	<b>Техническое обслуживание диспетчерского оборудования связи и телеавтоматики и автоматизированных систем противопожарной защиты:</b> регламентный технический осмотр; текущий ремонт диспетчерских пультов, диспетчерского оборудования лифтов, узлов ввода, электрощитовых, приборов пожарной автоматики.	1 раз в квартал 1 раз в год
6.3.	<b>Контрольный осмотр и техническое освидетельствование, электроизмерительные работы.</b>	1 раз в год на каждый лифт
6.4.	<b>Обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы - 25 лет, в объеме требований РД-10-72-94Г Госгортехнадзора России.</b>	по мере необходимости
6.5.	<b>Повторное обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы.</b>	1-3 года
6.6.	<b>Ремонт оборудования:</b> перемотка электродвигателей, восстановление посадочных мест, расточка канатоведущих шкивов.	по мере необходимости
6.7.	<b>Ежедневный надзор (обход и осмотр) за работой лифтов операторами.</b>	Круглосуточно
6.8.	<b>Аварийное обслуживание лифтов.</b>	Круглосуточно
6.9.	<b>Мытье пола кабины лифта.</b>	ежедневно
6.10.	<b>Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.</b>	2 раза в месяц
<b>7.</b>	<b>Аварийное обслуживание:</b>	
7.1.	<b>Незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе Дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей.</b>	круглосуточно
7.2.	<b>&lt;*&gt;Внутренние системы водоснабжения, горячего водоснабжения:</b>	круглосуточно

	устранение течи запорной арматуры путем замены прокладок; замена сгонов на трубопроводе; выполнение сварочных работ по устранению свищей на водопроводе в местах общего пользования (в доступных местах, либо дефектный участок отключается); переключение горячей воды с подающего или обратного трубопровода на жилом фонде в случаях необходимости; ремонт (замена) аварийно-поврежденной запорной арматуры.	
7.3.	<b>&lt;*&gt;Внутренние системы канализации:</b> прочистка мест засора канализационных стояков, лежаков и выпусков на общедомовых сетях и ливневой канализации.	круглосуточно
7.4.	<b>&lt;*&gt;Внутренние системы отопления (в том числе квартир):</b> удаление воздуха из системы отопления; устранение течи на трубопроводах, приборах отопления, при течи между секциями радиатор отключается от стояка; организация прочистки сопла элеваторного узла при засоре с уведомлением начальника смены теплоцеха "Гортеплоэнерго". Контроль ДРС до устранения неисправности (в нерабочее время); отогревание замороженных трубопроводов и приборов отопления; выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода (до 2-х метров); ремонт и замена аварийно поврежденной запорной арматуры.	круглосуточно
7.5.	<b>&lt;*&gt;Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства:</b> замена перегоревших предохранителей на общедомовых сетях; переключение вводных рубильников в случае необходимости; включение сработавших от перегрузки автоматов; устранение выявленных обрывов в открытой проводке; освещение мест общего пользования, посадочных площадок у лифтов; отключение абонента от электроснабжения при затоплениях и пожарах; контроль при срабатывании пожарной сигнализации (выяснение причины срабатывания, принятие мер при ложном срабатывании - переключение сигнализации на пульте или в электрощитовой.	круглосуточно
7.6.	<b>Сопутствующие работы при ликвидации аварий:</b> откачка воды из подвалов; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное их наполнение с пуском системы после устранения неисправности.	по мере необходимости
<b>8.</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории:</b>	
8.1.	подметание свежевыпавшего снега; сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.; сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов; посыпка территорий противогололедными материалами (в период обледенения); очистка территорий (включая крыльца, наружные лестницы) от наледи и льда; подметание территории (в холодный период - в дни без снегопада, в теплый период - в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см); очистка урн от мусора; обслуживание контейнерных площадок.	1 раз в сутки
8.2.	Уборка газонов (от мусора и пр.).	Согласно приложения 1.1
8.3.	Скашивание травы на газонах.	2 раза в сезон
8.4.	Формирование крон деревьев и кустарников, вырубка сухостойных и аварийных деревьев.	в течении года
8.5.	Завоз песка для песочниц, щебня для посыпки наледи, ПГС для засыпки провалов.	1 раз в год, по мере необходимости
8.6.	Погрузка и вывоз травы, листьев, веток, снега.	по мере необходимости
<b>9.</b>	<b>Санитарное содержание лестничных клеток:</b>	
9.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей.	Согласно приложения 1.1
9.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, оборудованных лифтом и мусоропроводом.	Согласно приложения 1.1
9.3.	Мытье лестничных площадок и маршей.	Согласно приложения 1.1
9.4.	Влажная протирка: дверей; подоконников; оконных ограждений; перил; чердачных лестниц; шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств; плафонов; почтовых ящиков;	1 раз в год

	стен окрашенных масляной краской; отопительных приборов	1 раз в год
9.5.	Мытье окон (легкодоступных, труднодоступных):	1 раз в год
9.6.	Обметание пыли с потолков.	1 раз в год
10.	<b>Осмотр и ремонт систем пожаротушения и дымоудаления.</b>	по графику
11.	<b>Удаление (вывоз) бытовых отходов.</b>	согласно графиков
12.	<b>Дератизация, дезинсекция подвалов, системы мусороудаления и др. участков.</b>	по мере необходимости (1 раз в квартал)
13.	<b>Организация контейнерных площадок</b>	по решению городской комиссии
14.	<b>Текущий ремонт:</b>	
14.1.	<b>Текущий ремонт конструктивных элементов:</b>	
	<b>1)Фундамента:</b> усиление, восстановление повреждений участков фундамента, вентиляционных продухов, приемков, входов в подвал.	по мере необходимости, исходя из результатов осмотров
	<b>2) Стен и фасада:</b> герметизация стыков; заделка и восстановление отдельных элементов; ремонт и окраска фасада выборочно, утепление.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	<b>3)Перекрытий:</b> частичная смена отдельных элементов, укрепление, заделка швов и трещин.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	<b>4)Крыши:</b> антисептирование и антиперирование, усиление отдельных элементов деревянной стропильной системы; устранение отдельных неисправностей кровли; ремонт гидроизоляции; ремонт чердачных люков, дверных заполнений выходов на чердаки, кровлю; и т.д.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	<b>5)Оконных и дверных заполнений:</b> смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	<b>6) Лестниц, балконов, крылец, козырьков над входами в подъезды, в подвал, над балконами и лоджиями верхних этажей:</b> восстановление или замена отдельных участков и элементов, очистка козырьков от снега, наледи, мусора, грязи, листьев,	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	<b>7)Перегородок:</b> восстановление, укрепление отдельных участков и элементов.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя из результатов сезонных осмотров
	<b>8)Полов:</b> замена, восстановление отдельных участков.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя результатов сезонных осмотров
	<b>9) Внутренняя отделка &lt;*&gt;мест общего пользования</b> (в соответствии с составом общего имущества): - восстановление отдельных участков отделки стен, потолков, оконных и дверных заполнений, полов и других элементов (почтовых ящиков, радиаторов и труб и т.д.), в подъездах, в кабинах лифтов и в прочих технических, иных общедомовых вспомогательных помещениях	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости, исходя результатов сезонных осмотров
14.2.	<b>Текущий ремонт &lt;*&gt;внутренней системы отопления:</b> установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	Согласно плану текущего ремонта
14.3.	<b>Текущий ремонт &lt;*&gt;внутренней системы водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения:</b> установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	Согласно плану текущего ремонта
14.4.	<b>Текущий ремонт внутренней системы естественной вентиляции:</b> восстановление работоспособности.	Согласно плану текущего ремонта,

		по необходимости, исходя результатов сезонных осмотров
14.5.	<b>Текущий ремонт внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств:</b> установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов, в том числе восстановление работоспособности магистральных линий эл. плит.	Согласно плану текущего ремонта, по необходимости
14.6.	<b>Текущий ремонт элементов внешнего благоустройства:</b> установка, замена МАФ	Согласно плану текущего ремонта
15.	<b>Обслуживание противопожарной сигнализации</b> (при наличии)	по договору
16.	<b>Услуги консьержа</b> (при наличии)	постоянно
17.	<b>Управление многоквартирным домом:</b> действия по обеспечению благоприятных и безопасных условий эксплуатации (использования) владельцами жилых/нежилых помещений дома, его общего имущества, обеспечение оказания коммунальных услуг в соответствии с установленными стандартами и правилами, в том числе: - ведение технической документации, бухгалтерского, оперативного и технического учёта по Дому; - организация, исполнение договорных отношений с организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы оказывающих услуги по обслуживанию, содержанию, ремонту общего имущества Дома, услуги по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия (удаление бытовых отходов и пр.) и т.д.; - взаимодействие с контролирующими органами, органами власти и местного самоуправления по проблемам управления Домом; - осуществление регистрационного учёта граждан; - взаимодействие с собственниками-владельцами помещений по вопросам организации управления Домом, по его содержанию и ремонту, а также по предоставлению, учёту коммунальных услуг.	постоянно

Примечание (согласно раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Правительством РФ 13.08.2006 № 491, пункта 8.2 настоящего договора):

<\*> помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном многоквартирном доме, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения

<\*\*\*> к системам, указанным в данных пунктах относятся:

- по системам отопления - тепловой узел (общедомовой узел учета), вся система отопления дома, за исключением приборов отопления, запорной и регулирующей арматуры индивидуального помещения, замену или модернизацию которых владелец осуществил без уведомления УО (при этом, при наличии 2-х «отсечных» вентилей границей ответственности являются указанные вентили);

- по системам холодного и горячего водоснабжения - водомерный узел (общедомовой узел учета), магистральные трубопроводы, запорная и водоразборная арматура в местах общего пользования; стояки, отсечная арматура на ответвлениях от стояков - в квартирах; циркуляционный трубопровод с полотенцесушителями;

- по системе канализации - стояки, стыки на ответвлениях от стояков в квартирах, трубопроводы в местах общего пользования.

<\*\*\*\*> к системам, указанным в данных пунктах, относится система электроснабжения и электрические устройства до ввода в квартиру, границей раздела которых, является болтовое соединение отходящих групповых линий квартиры на аппарате защиты в этажном щите.

*Индивидуальный прибор учета эл. энергии квартиры, установленный в этажном щите не входит в состав общего имущества.*

<\*\*\*\*\*>Перечень может актуализироваться с учётом состава общего имущества конкретного МКД.



ПЕРЕЧЕНЬ  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

№п.п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая стоимость (руб.)	Стоимость на 1м2 общей площади (руб. в месяц)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций.				
1. Работы выполняемые в зданиях с подвалами.				
1.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушений	2 раза в год		0,1
1.2	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение	2 раза в год		0,1
1.3	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в месяц		0,1
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли.				
2.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в 6 месяцев и по жалобам на протекание - незамедлительно		0,2
2.2	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год		0,1
2.3	Осмотр и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи.	1 раз в год		0,1
2.4	Осмотр и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от наледи	В период таяния снега		0,2
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.				
3.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	1 раз в месяц в отопит. период, при нарушении в отопительный период — незамедлительный ремонт		0,08
3.2	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств. При выявлении нарушений — принятие мер по их устранению.	1 раз в месяц в отопительный период.		0,08
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов.				
4.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в квартал, при выявлении технических неисправностей устранение в течении суток.		0,12
4.2	Устранение засоров	При выявлении — незамедлительное устранение		0,32
4.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования	Загрузочные клапаны- 3 раза в месяц, мусорокамеры — 4 раза в месяц.		0,71
5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы водоснабжения (холодного и горячего) и отведения сточных вод ( водоотведения), ИТП отопления.				
5.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов учета, коллективных (общедомовых) приборов учета.	1 раз в месяц		0,38
5.2	Контроль параметров теплоносителя и воды	В отоп. период - 1раз в месяц, в неотопительный период 1 раз в месяц, при нарушении-незамедлительно		0,11
5.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	В отопительный период 1 раз в 10 дней, в неотопительный 1 раз в месяц, при выявлении технич. неисправностей в течении 1 суток		0,30
5.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных прибор	1 раз в год при подготовке к отопительному периоду		0,52

5.5	Контроль герметичности трубопроводов и соединительных элементов	В отопительный период осмотр 1 раз в 10 дней, в другое время 1 раз в месяц, при поломке незамедлительно		0,30
5.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	Осмотр — 1 раз в месяц Проверка исправности канализационных вытяжек — 1 раз в год. Устранение засоров - в течении суток.		0,18
5.7	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	1 раз в год		0,06
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы теплоснабжения.				
6.1	Испытания на прочность и плотность ИТП и систем отопления, промывка и регулировка СО	1 раз в год		0,26
6.2	Удаление воздуха из СО	При запуске системы отопления (СО)		0,18
6.3	Промывка системы отопления	1 раз в год		2,56
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования.				
7.1	Проверка заземления оболочки эл.кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год		0,49
7.2	Проверка работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в 6 месяцев		0,15
7.3	Обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых эл.сетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка эл. оборудования	1 раза в год, устранение неисправностей осветительного оборудования 1 сутки, неисправность эл.проводки, оборудования — 6 часов		0,28
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов.				
8.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно		0,87
8.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	1 раз в месяц		2,05
8.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	круглосуточно		0,87
8.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов	1 раз в год		2,51
9. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества.				
9.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей, лифтовых площадок и лифтовых кабин, пандусов	Сухая уборка нижних 2-х этажей — 3 раза в неделю. Сухая уборка выше 2-го этажа – 1 раз в неделю. Мытье лестничных площадок и маршей — 12 раз в месяц		2,07
9.2	Влажная протирка стен, оконных ограждений, перил лестниц, чердачных лестниц, эл.шкафов для слаботочных устройств, полотен дверей, почтовых ящиков, обметание пыли на потолках	1 раза в год		0,13
9.3	Мытье окон	1 раз в год		0,12
9.4	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	2 раз в год		0,09
10. Работы по содержанию придомовой территории.				
10.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда тол.слоя выше 5 см	По мере необходимости		0,06
10.2	Уборка территории с асфальтовым покрытием	42 раза в холодный период, 16 раз в летний период		0,24
10.3	Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка противогололедными материалами	2 раза в неделю		0,11
10.4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	3 раза в неделю		0,02
10.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и снега	18 раз в холодный период		0,04
10.6	Уборка газонов	18 раз в летний период		0,19
10.7	Скашивание травы на газоне	1 раза в год.		0,16
10.8	Благоустройство придомовой территории	2 раза в год		0,19
10.9	Проверка и обеспечение безопасности эксплуатации оборудования детских и	2 раз в год		0,03

	спортивных площадок.			
11. Обеспечение устранения аварий.				
11.1	Обеспечение устранения аварий на СО, горячего и холодного водоснабжения, отведения сточных вод ( водоотведения), электроснабжения.	В соот-вии с прил.1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.		1,36
11.2	Обслуживание ППА			0,99
11.3	Осмотры незадымляемых лестничных клеток			0,06
12. Управление МКД.				
12.1	Управление МКД	В течении года		2,24
	ИТОГО:		1228911,89	22,38

**Состав и техническое состояние общего имущества  
многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул/пр \_\_\_\_\_**  
(данные технического паспорта)

I. Общие сведения о многоквартирном доме

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

II. Техническое состояние многоквартирного дома,  
включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Капитальные стены: наружные, внутренние		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия:		
	чердачные		
	междуэтажные		
	подвальные		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы:		
	окна		
	двери		
8.	Отделка:		
	внутренняя		
	наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания		
	охранная сигнализация (подвальных дверей, машинных помещений, эл. щитовой)		
	мусоропровод		
	лифт		
	вентиляция		
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
10.1.	Электроснабжение		
	Электрические вводно-распределительные устройства эл. щитовых		
	Шкафы распределительных пунктов электрощитовых		
	Коллективные (общедомовые) приборы учета		

	электрической энергии		
	Щит учетно-распределительный ЩУРС на 4 квартиры		
	Щит учетно-распределительный ЩУРС на 2 квартиры		
	Внутридомовая силовая распределительная эл. сеть (квартирные стояки)		
	Внутридомовые групповые эл.сети освещения мест общего пользования, придомовой территории		
	Светильники с лампами накаливания		
	Светильники с лампами накаливания с датчиком		
	Светильники наружного освещения ДРЛ		
	Электроустановочные изделия (розетки / выключатели)		
10.2.	холодное водоснабжение		
10.3.	горячее водоснабжение		
10.4.	водоотведение		
10.5.	отопление (от внешних котельных)		
10.6.	(другое)		
11.	Крыльца		
12.	Козырьки подъездные		

**Акт  
проверки оказания услуги по содержанию, техническому обслуживанию  
общего имущества многоквартирного дома**

№ \_\_\_\_ по ул./пр. \_\_\_\_\_ (далее «МКД»)

г. Железногорск

\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Представители Совета МКД (собственников помещений):

\_\_\_\_\_, проживающий кв. № \_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, проживающий кв. № \_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, проживающий кв. № \_\_\_\_;

с участием ответственных профильных специалистов УО:

техник-смотритель \_\_\_\_\_,  
иные специалисты \_\_\_\_\_;

вместе именуемые «Стороны», составила настоящий акт о том, что в УО-\_\_ подана жалоба по оказанию в МКД услуги по содержанию общего имущества ненадлежащего качества, периодичности (*заявитель, форма, дата, № \_\_ регистрации, содержание жалобы*): \_\_\_\_\_

Указанная жалоба при проверке УО подтвердилась, при этом устранить недостатки незамедлительно не представилось возможным. В связи с этим Стороны согласовали следующие меры (нужное выделить):

- 1) недостатки будут устранены до \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.;
- 2) недостатки компенсируются (указать какими работами, услугами, в какой срок) \_\_\_\_\_;

3) на основании данного акта подлежит изменению оплата собственниками МКД соответствующих услуг (работ);

4) иное: \_\_\_\_\_

Особое мнение (кого, в чем именно) \_\_\_\_\_

Приложение к акту (*фотографии, схемы и пр.*): \_\_\_\_\_

Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны.

Представители Совета МКД (собственников): \_\_\_\_\_

Представители УО- \_\_\_\_\_

Генеральный директор УО - \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

СПРАВКА: исполнение согласованных мер по не устраненным недостаткам подтверждается \_\_\_\_\_

(образцы на иные коммунальные услуги  
и по их устранению составляются с учетом особенностей услуг)

Формы КУ-1-4\*

**АКТ**  
**проверки качества коммунальной услуги по отоплению**  
**в помещении (квартире) № \_\_\_\_ по адресу ул./пр. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_**

г. Железногорск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин.

Комиссия в составе представителей:

Потребителя \_\_\_\_\_

(жильца квартиры № \_\_\_\_, фамилия, имя, отчество.)

Исполнителя \_\_\_\_\_

(представителя УО, должность, Ф.И. О.)

МП «Гортеплоэнерго»\* \_\_\_\_\_

(должность, Ф. И. О.)

Представителей иных организаций (органов): \_\_\_\_\_

(должность, Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_

(должность, Ф. И. О.)

- провела проверку качества коммунальной услуги по отоплению по заявке № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.201\_\_ на

\_\_\_\_\_

(содержание заявки)

УСТАНОВЛЕНО:

1. Температура наружного воздуха составляет \_\_\_\_\_°С.

2. Температура внутреннего воздуха в помещениях (наименование помещения, м2):

1) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_°С, при норме\* \_\_\_\_\_°С;

2) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_°С, при норме\* \_\_\_\_\_°С;

3) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_°С, при норме\* \_\_\_\_\_°С;

4) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_°С, при норме\* \_\_\_\_\_°С;

5) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_°С, при норме \_\_\_\_\_°С;

6) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_°С, при норме \_\_\_\_\_°С.

Замеры температуры воздуха выполнены (наименование прибора) \_\_\_\_\_

3. Прочее: \_\_\_\_\_  
(состояние теплового контура квартиры - утепление оконных и дверных заполнений, отсутствие отопления, другое)

4. Параметры теплоносителя в ИТП:

температура прямой сетевой воды (до элеватора) \_\_\_\_\_°С при норме \_\_\_\_\_°С,

температура обратной сетевой воды \_\_\_\_\_°С при норме \_\_\_\_\_°С,

температура воды в системе отопления (после элеватора) \_\_\_\_\_°С при норме \_\_\_\_\_°С,

давление на прямом трубопроводе \_\_\_\_\_ кгс/см2 при норме \_\_\_\_\_ кгс/см2.

давление на обратном трубопроводе \_\_\_\_\_ кгс/см2 при норме \_\_\_\_\_ кгс/см2.

Замеры температуры теплоносителя выполнены \_\_\_\_\_

(наименование прибора)

Замеры давления выполнены \_\_\_\_\_

(наименование прибора)

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. \_\_\_\_\_ факт нарушения качества услуги по отоплению  
(Установлен, подтверждён, отсутствует)

отклонение температуры воздуха (ниже нормативной) в жилых помещениях квартиры:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(указать величину отклонения температуры воздуха по помещениям и площади помещений)

отклонение давления (ниже нормативного) в обратном трубопроводе системы отопления:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(указать величину отклонения давления )

- прочее: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. Причиной нарушения качества коммунальной услуги по отоплению является:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. Началом нарушения качества коммунальной услуги по отоплению считать «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. \_\_\_ час \_\_\_ мин

Акт составлен:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Экз. акта получил \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / «\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г.  
*подпись ф.и.о. потребителя*

ПРИМЕЧАНИЕ.

1. Представитель МП «Гортеплоэнерго» приглашается по телефонограмме для составления акта при отклонении параметров сетевой воды от нормативных.
2. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из них передаётся потребителю (жильцу).

**СВЕДЕНИЯ  
О ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ, КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНАХ**

УО	Адрес, телефон	Функции
ООО «УО Железнодорожная»	Ул. Южная, 44Д 70-80-09	Обслуживание, содержание многоквартирного дома: поддержание в исправности оборудования и дома, конструкций, уборка подъездов и внутриквартальных территорий, вывоз мусора, регистрация и оформление пропусков по месту прописки и др.
МП «Гортеплоэнерго»	ул. Восточная, 12 74-66-60 72-24-63, 74-65-12	Предоставление коммунальных услуг (отопление, горячая и холодная вода, водоотведение). Обслуживание наружных сетей: - Водопроводных, канализационных - Тепловых
МП «Горэлектросеть»  ООО «КСК-Сервис»  ОАО Красноярск энергосбыт	ул. Восточная, 18 72-80-68 72-30-01 ул. Восточная, 12 75-74-02, 75-74-27 ул. Октябрьская, 16 74-67-99, 74-68-43	Обслуживание наружных сетей: - Освещение - Длительное отсутствие электроэнергии
МП «Комбинат благоустройства»	ул. Советской Армии, 32 74-63-01	Уборка и очистка проезжей части, остановок общественного транспорта и тротуаров; вывоз бытового мусора; отлов бродячих животных; вырубка сухостоя, омолаживание зеленых насаждений на улицах, в скверах и другое
ЕДИНАЯ дежурно-диспетчерская служба МЧС	ул. 22 Партсъезда, 21 76-18-00 112 (сотовый прямой) сотовый - 01* вызов	меры по нештатным ситуациям, инцидентам (стихийные бедствия, чрезвычайные происшествия и пр.)
Администрация ЗАТО г. Железнодорожная	ул. 22 Партсъезда, 21 76-56-80	- общественная приемная по вопросам ЖКХ
Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю	г. Красноярск ул. Каратанова, д. 21 тел. (8-391) 226-89-50	- по вопросам ЖКХ, отнесенным к компетенции службы

## **П Р А В И Л А** **пожарной безопасности**

I. В многоквартирных домах запрещается:

- пользоваться открытым пламенем в помещениях многоквартирного дома для производства любых работ;
- бросать, оставлять окурки, иные горящие, либо взрывопожароопасные материалы (вещества), предметы в квартирах, помещениях общего пользования, а также в мусоропровод;
- оставлять без присмотра, контроля бытовую технику с воспламеняющими свойствами (электронагреватели и пр.);
- без постоянного контроля пользоваться открытым пламенем (свечи и пр.) в помещениях многоквартирного дома.
- хранение и применение в подвалах и цокольных этажах ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах;
- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
- устраивать склады горючих материалов и мастерские, размещать иные хозяйственные помещения в подвалах и цокольных этажах, если вход в них не изолирован от общих лестничных клеток;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами места общего пользования и проходы и технологические проёмы: двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы и др.;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;
- разводить костры на придомовой территории, производить сжигание травы, листья;
- на придомовых территориях не оставлять тару (емкости, канистры и т.п.) с ЛВЖ и ГЖ, а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами;

II. В случае обнаружения пожара необходимо сообщить подразделение пожарной охраны и принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара.

III. Граждане обязаны предоставить в порядке, установленном законодательством, возможность государственным инспекторам по пожарному надзору проводить обследования и проверки принадлежащих им помещений в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности.



Акт № \_\_\_\_\_  
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию  
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Шифр мероприятия	Наименование работ	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. выполнено работ

оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.  
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель -

\_\_\_\_\_ (должность, ФИО)

\_\_\_\_\_ (подпись)

Заказчик -

\_\_\_\_\_ (должность, ФИО)

\_\_\_\_\_ (подпись)

Примечания: