

ДОГОВОР №002-04/18
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ухта

"01" марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Идеал», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Романюка Дениса Александровича**, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: № 277 от 22 декабря 2017 г., с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ухта, ул. Интернациональная, д. 3 (далее – Многоквартирный дом), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в **подписном листе**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее Собственники, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее — Договор), о нижеследующем.

1. Общие положения.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, приведённого в протоколе от «01» марта 2018 г. № 1 и хранящегося в Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются **Гражданским кодексом Российской Федерации** (далее – ГК РФ); **Жилищным кодексом Российской Федерации** (далее - ЖК РФ); Законом Российской Федерации «**О защите прав потребителей**»; Федеральными законами «**Технический регламент о безопасности зданий и сооружений**», «**Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**», «**О персональных данных**»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Правительством РФ); **Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; Стандартом раскрытия информации; Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями** (далее – **Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями**), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

2. Цель Договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

- оказывать услуги по **управлению Многоквартирным домом;**
- организовывать выполнение работ и оказание услуг по **содержанию общего имущества в Многоквартирном доме** собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций;
- организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций **восстановительных работ** на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, прежде работы по **плановому текущему ремонту**, а также по **техническому обследованию** данных элементов (как вида работ по капитальному ремонту) с целью предварительного установления необходимости и объёмов капитального ремонта;
- предоставлять Собственникам коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для них объёмах, при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего договора и с **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями**, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей организации;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, приводится в **Приложении 2** к данному договору.

2.4. Управляющая организация предоставляет услуги и выполняет работы по **содержанию общего имущества в Многоквартирном доме** в соответствии с **Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**, установленным правительством РФ.

Указанные в **Приложении 2** работы и услуги, необходимые для обеспечения, надлежащего по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением на договорной основе других лиц, в том числе, обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию. При этом работы и услуги, входящие в состав **Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме** не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ.

2.5. Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая организация обязуется:

1) осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;

2) регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;

3) принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;

4) обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов;

5) обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества в Многоквартирном доме, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены в **Приложении 3** к настоящему договору.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в рамках настоящего Договора подразделяется на:

1) **регулярные** услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, ежегодно в **обязательном порядке** выполняемые в соответствии с **Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме** с определяемой настоящим договором регулярной периодичностью в равных ежегодных объёмах и в постоянном составе и, в этой связи, **не требующие** ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;

2) **дополнительные** услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав **Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме** и, в связи с этим, **требуют утверждения** решениями общего собрания **Собственников**;

3) работы по **плановому текущему ремонту** элементов общего имущества в Многоквартирном доме - **восстановительные работы**, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объёмах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие ежегодному утверждению решениями общего собрания Собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством РФ в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей осуществлять **надлежащее содержание общего имущества** Собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечивающее:

- соблюдение требований к надежности и **безопасности** Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством **технического обслуживания**, периодических общих и частичных **осмотров** с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнением общего имущества Многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг**, установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

- своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со **сторонними организациями**, в том числе **специализированными**, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей организацией не выполняются **своими силами**, а также **осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств** по таким договорам;

- осуществлять подготовку **предложений** о выполнении восстановительных работ, **работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме**, а также предложений о проведении капитального ремонта, начиная с необходимости проведения технического обследования элементов данного общего имущества, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в качестве исполнителя коммунальных услуг **при условии** заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями** и **Правилами предоставления коммунальных услуг**, утвержденными Правительством РФ, в том числе (ненужное исключить):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- е) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от собственника муниципального жилищного фонда и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты указанным собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Организовать круглосуточное **аварийно-диспетчерское** обслуживание Многоквартирного дома, устранять **аварии**, а также выполнять **заявки** Собственников и пользователей помещений в данном доме, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором согласно **Приложению 3**, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

- при необходимости локализовать аварии внутридомовых инженерных систем путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей;

- ликвидировать неисправность сетей внутридомовых инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м) и т.п.;

- производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин иных **аварийных ситуаций**, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации и на стендах в её помещении и в подъездах дома.

3.1.12. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления – не менее, чем за 24 часа, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.15. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования и лифтов, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств (с выделением данных работ и услуг, а также их стоимости в общем перечне и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в платёжном документе).

3.1.16. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам с обязательным **закреплением** в данных договорах **положения** о том, что «на основании **решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме**, потребители коммунальных услуг вносят плату за коммунальные услуги **непосредственно в ресурсоснабжающую организацию**. При этом выполнение Управляющей организацией обязательств по оплате поставленных коммунальных ресурсов осуществляется **путем обязательной регулярной уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к Собственникам и пользователям помещений**, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, включая задолженность по внесению ими платы за коммунальные услуги соответствующего вида, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.18. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции.

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.20. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.24. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в 20-дневный срок со дня поступления в соответствии с Постановлением от 23.09.2010 № 731.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, уполномочившего Управляющую организацию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. Передать за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы и базы данных, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

3.1.27. Оформить передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов по акту приема-передачи, который содержит сведения о дате и месте его составления, перечень передаваемых документов и имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

3.1.28. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Многоквартирном доме в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном доме, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимые после явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении

деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.1.29. Принимать на основании проведенных осмотров, оформленных **актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества** (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о **мерах**, необходимых для устранения выявленных **дефектов, неисправностей или повреждений**, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2. Управляющая организация **вправе**:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) **предложения** к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы **по плановому текущему ремонту** общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию расцененной описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.5. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии **платежных агентов**, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющую организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в **использовании общего имущества** Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от лиц, которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников денежные средства на расчётный счёт Управляющей организации;

- направлять полученные от лиц, которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения **платы за содержание и ремонт жилого помещения**, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о всех выявленных неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать совет многоквартирного дома и председателя данного совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете многоквартирного дома, определяющего компетенции данного совета

3.3.9. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных решением общего собрания Собственников

3.3.10. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников в сроки и в порядке проведения, установленные общим собранием Собственников.

3.3.11. Своевременно рассматривать Предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников для утверждения.

3.3.12. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.13. Заключить договоры со **специализированной организацией** с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта **внутриквартирного газового оборудования** (при наличии такового).

3.3.14. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией и привлекаемых на договорной основе организаций, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, с подписанием актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам **актов проверки**, и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном **Правилами предоставления коммунальных услуг**, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

3.4.7. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

3.4.9.Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4.Порядок определения цена договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей.

4.1.Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за жилое помещение и коммунальные услуги** для Собственников и включает в себя:

1) плату за **содержание и ремонт жилого помещения**, включающую в себя:

- плату за **услуги и работы по управлению** Многоквартирным домом,
- плату за **услуги и работы** по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- плата за **услуги и работы** по восстановительному ремонту конструкций и элементов в Многоквартирном доме в объемах и в сроки, согласованные с собственниками помещений (при условии принятия такого решения на общем собрании собственников);

2) плату за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.2.Цена (тариф) на услуги по управлению Многоквартирным домом, на работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с выделением основных видов работ и услуг и общая цена (тариф) на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на **1 кв. метр общей площади** помещений Собственников в Многоквартирном доме **за расчётный период (месяц)** и применяется Управляющей организацией при начислении **размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за такой расчётный период для каждого Собственника** исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности (с детализацией по выделенным видам работ и услуг в представляемом **Собственнику платёжном документе** для внесения данной платы).

4.3.Тарифы на работы **по плановому текущему ремонту** общего имущества в **Многоквартирном доме** устанавливаются решением общего собрания Собственников и являются **целевыми средствами**, предназначенными для финансирования планового текущего ремонта общего имущества. Цены (тарифы) на работы и услуги организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТБО, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине.

4.4.Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество и может быть уменьшен для внесения Собственниками в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

4.5.Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Республики Коми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Республики Коми в порядке, установленном федеральным законом.

4.7.Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8.Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.9.Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.10.При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение **при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета** по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.11.В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти Республики Коми.

4.12.Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

- за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают **надлежащее содержание общего имущества в данном доме** и качество которых должно соответствовать требованиям **технических регламентов** и установленных Правительством РФ **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме**,
- за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ **Правил предоставления коммунальных услуг**;
- за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором.

5.4. Управляющая организация в случае нарушения по её вине в расчетном периоде качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственникам коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями **Правил предоставления коммунальных услуг** перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения (в случае, если коммунальную услугу предоставляет Управляющая организация). Условиями для проведения казанного перерасчёта являются:

- составление акта нарушения качества коммунальной услуги;
- оформление собственником заявления о проведении перерасчёта размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

5.5. В случае, если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями **Правил предоставления коммунальных услуг** перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Многоквартирном доме, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками, или пользователей помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

5.7. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, но данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников.

5.8. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и председателя совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления **актов** о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения

Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется **Советом многоквартирного дома**.

6.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учёт путём ведения лицевого счёта Многоквартирного дома, в котором производятся учётные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по отнесению затрат на их выполнение.

6.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие **акты**.

6.5. Акты нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения.

6.6. При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с указанием в них качестве виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей работ и услуг по содержанию общего имущества, в лицевом счёте Многоквартирного дома Управляющей организацией производятся учётные записи об отнесении затрат по услугам по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в нём за соответствующий расчётный период в размере тарифов платы за соответствующие виды услуг, умноженных на общую площадь Многоквартирного дома. При наличии указанных актов в лицевом счёте Многоквартирного дома производятся соответствующие записи по фактическому уменьшению поступлений платы и затрат в отношении некачественно предоставленных (не предоставленных) услуг по содержанию общего имущества в доме на сумму фактического снижения платы по данным услугам.

6.7. По аварийному обслуживанию и ремонтным работам – работам по устранению (локализации) аварий, проведению работ по непредвиденному (внеплановому), а также по плановому текущему ремонту общего имущества в лицевом счёте Многоквартирного дома учётные записи по формированию резервов на выполнение данных работ и по фактическому использованию данных резервов на выполнение указанных работ производятся Управляющей организацией на основании оформленных нарядов-заданий и актов соответствующих выполненных работ. При этом акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества в обязательном порядке подписываются председателем совета многоквартирного дома или замещающим его членом данного совета.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- **по инициативе Собственников** на основании решения общего собрания **Собственников, в случае** если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны за месяц до окончания Договора о нежелании его продлевать.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу ул. Интернациональная дом №3
на период 01 апреля 2018 г. по 31 марта 2019 г.**

№ п./п.	Наименование работ	Периодичность	Стоимость работ на 1 кв. м.	Стоимость работ в месяц	Стоимость работ в год
1	Санитарное содержание домовладений		7,20	26691,12	320293,44
1.1.	Уборка лестничных клеток		2,20	8155,62	97867,44
1.1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей с лифтами и мусоропроводом, 1-3 этажей	ежедневно	0,16	593,14	7117,63
1.1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей с лифтами и мусоропроводом, 4-9 этажей	2 раза в неделю	0,29	1075,06	12900,71
1.1.3.	Мытье окон	2 раза в год	0,25	926,78	11121,30
1.1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей с лифтами и мусоропроводом, 1-3 этажей	2 раза в месяц	0,36	1334,56	16014,67
1.1.5.	Мытье лестничных площадок и маршей с лифтами и мусоропроводом, 4-9 этажей	2 раза в месяц	0,76	2817,40	33808,75
1.1.6.	Влажная протирка стен и дверей	2 раза в год	0,15	556,07	6672,78
1.1.7.	Влажная протирка перил, подоконников, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков	1 раз в месяц	0,23	852,63	10231,60
1.2.	Уборка лифтовых кабин		0,20	741,42	8897,04
1.2.1.	Подметание пола лифта	через день	0,03	111,21	1334,56
1.2.2.	Мытье пола кабины лифта	через день	0,07	259,50	3113,96
1.2.3.	Протирка стен, дверей, потолка кабины лифта с периодической сменой воды и моющего средства	1 раз в месяц	0,10	370,71	4448,52
1.3.	Содержание мусоропровода		2,50	9267,75	111213,00
1.3.1.	Профилактический осмотр мусоропровода	2 раза в месяц	0,15	556,07	6672,78
1.3.2.	Удаление мусора из мусор. камер-бункер, 1 этаж	ежедневно	0,46	1705,27	20463,19
1.3.3.	Уборка бункеров без шланга	1 раз в месяц	0,20	741,42	8897,04
1.3.4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю	0,46	1705,27	20463,19
1.3.5.	Влажное подметание мусороприемных камер	в зимний период ежедневно	0,12	444,85	5338,22
1.3.6.	Мойка переносных мусоросборников без шланга	в летний период ежедневно	0,10	370,71	4448,52
1.3.7.	Дезинфекция элементов ствола мусоропровода вручную	1 раз в месяц	0,54	2001,83	24022,01
1.3.8.	Дезинфекция переносных мусоросборников	1 раз в месяц	0,10	370,71	4448,52
1.3.9.	Вывозка мусора от мусороприемных камер до контейнерных площадок до 50 м, массой до 21 кг	ежедневно	0,37	1371,63	16459,52
1.4.	Летняя уборка придомовой территории		0,72	2669,11	32029,34
1.4.1.	Дезинфекция контейнеров	2 раза в месяц с июля по август	0,05	185,36	2224,26
1.4.2.	Подметание песка, оставшегося после зимней	1 раз в год	0,06	222,43	2669,11

	подсыпки				
1.4.3.	Подметание территории 1 класса с неусовершенствованным покрытием	1 раз а неделю	0,06	222,43	2669,11
1.4.4.	Подметание территории 1 класса с усовершенствованием покрытием	ежедневно	0,12	444,85	5338,22
1.4.5.	Уборка территории с неусовершенствованным покрытием от случайного мусора (грунт)	ежедневно	0,06	222,43	2669,11
1.4.6.	Уборка отмостки (подметание)	1 раз в неделю	0,14	518,99	6227,93
1.4.7.	Очистка от сильной засоренности дворовой территории (после зимы)	1 раз за сезон	0,09	333,64	4003,67
1.4.8.	Очистка газонов от опавших листьев	1 раз за сезон	0,10	370,71	4448,52
1.4.9.	Уборка контейнерных площадок (летом)	ежедневно	0,02	74,14	889,70
1.4.10.	Подметание контейнерной площадки	ежедневно	0,02	74,14	889,70
1.5.	<i>Зимняя уборка придомовой территории</i>		1,40	5189,94	62279,28
1.5.1.	Подметание свежего снега (толщиной снежного покрова до 2-х см.) без предварительной обработки территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки в дни снегопада	0,21	778,49	9341,89
1.5.2.	Ручное сдвигание снега (толщиной снежного покрова свыше 2-х см.) по территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки в дни снегопада	0,20	741,42	8897,04
1.5.3.	Очистка крылец и входных площадок от уплотненного снега	1 раз в сутки в дни снегопада	0,25	926,78	11121,30
1.5.4.	Уборка случайного мусора с проезжей части и тротуара	1 раз в сутки, кроме дней с осадками	0,10	370,71	4448,52
1.5.5.	Зимняя уборка газонов от мусора	1 раз в неделю	0,06	222,43	2669,11
1.5.6.	Очистка тротуара от уплотненного снега	2 раза в месяц	0,24	889,70	10676,45
1.5.7.	Пескопосыпка территории 1 класса	1 раз в сутки во время гололеда	0,06	222,43	2669,11
1.5.8.	Уборка контейнерных площадок (зимой)	1 раз в сутки	0,09	333,64	4003,67
1.5.9.	Уборка отмостки от снега	1 раз в неделю	0,19	704,35	8452,19
1.6.	<i>Уборка с привлечением специальной техники и инструментов</i>		0,18	667,28	8007,34
1.6.1.	Механизированная сдвижка снега погрузчиком	3 раза по 1 машино-часу	0,11	407,78	4893,37
1.6.2.	Покос травы в радиусе 5 метров от дома	3 раза в летний период	0,07	259,50	3113,96
2.	<i>Инженерно-техническое обслуживание домовладений</i>				
2.1.	Аварийное обслуживание	крутлосут очно			
2.2.	Обслуживание систем отопления	по отдельном у перечню работ	6,50	24096,15	289153,80

2.3.	Обслуживание системы холодного водоснабжения	по отдельном у перечню работ			
2.4.	Обслуживание системы горячего водоснабжения	по отдельном у перечню работ			
2.5.	Обслуживание системы сточных вод (канализации)	по отдельном у перечню работ			
2.6.	Обслуживание системы электроснабжения	по отдельном у перечню работ			
2.7.	Обслуживание вентиляционных каналов	по отдельном у перечню работ			
3	Вывоз ТБО				
3.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	3,00	11121,30	133455,60
4.	Отдельные виды работ		5,38	19944,20	239330,38
4.1.	Комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов	ежемесяч ное	4,86	18016,51	216198,07
4.2.	Дератизация ФГУП "Дезинфекция" (дератизация)	ежемесяч ное	0,13	481,92	5783,08
4.3.	Обслуживание внутридомового и фасадного газопровода и аварийно-диспетчерское обслуживание (филиал АО "Газпром газораспределение Сыктывкар" в г.Ухте)	ежемесяч ное	0,17	630,21	7562,48
4.4.	Страхование лифтов (1 группа)	1 раз в год	0,04	148,28	1779,41
4.5.	Периодическое техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	0,18	667,28	8007,34
5.	Работа по управлению МКД				
5.1.	Работа по управлению МКД	ежемесяч но	2,32	8600,47	103205,66
6.	Итого содержание без текущего ремонта (S дома 3707,1)		24,40	79331,94	1085438,88
7.	Текущий ремонт МКД				
7.1.	Текущий ремонт МКД	ежемесяч но	6,35	23540,09	282481,02
8.	Итого содержание с текущим ремонтом (S дома 3707,1)		30,75	102872,03	1367919,90

Стоимость указанных работ учитывает выплачиваемые УК налоги и сборы, а так же иные издержки связанные с их выполнением.

I. Перечень работ выполняемых по аварийному обслуживанию:

1. Обеспечение круглосуточного дежурства аварийно-диспетчерской службы.
2. Холодное, горячее водоснабжение и водоотведение (канализация):
 - 2.1. Отключение аварийного участка и слив воды из него, если это необходимо для локализации аварии или проведения ремонтных работ.
 - 2.2. Устранение течей в трубопроводах (в системах водоснабжения, канализации, отопления) и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), приводящих к затоплению или повреждению помещений, а также к нарушению функционирования инженерно-технических систем в целом (снижение давления в системе водоснабжения, приводящее к прекращению подачи воды потребителям, или в системе отопления, приводящие к нарушению циркуляции теплоносителя):
 - с помощью установки хомута на аварийном участке трубопровода;
 - с помощью замены на аварийном участке съёмных резьбовых элементов (сгонов, бочат, муфт, контргак);

- с помощью сварки, замена аварийного участка до 2-х метров;
- с помощью замены уплотнений разъёмных соединений.

2.3. Отключение неисправных внутриквартирных сантехнических приборов.

2.4. Устранение засоров внутридомовой системы водоотведения на местах общего пользования, через ревизии и прочистки вручную с помощью троса, электромеханической прочисткой.

2.5. Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца (в том числе засоров выпускных свечей).

2.6. Выполнение прочих работ, связанных с аварийными работами:

- закрытие и открытие запорной арматуры;
- ремонт и замена запорной арматуры;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов, связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода.

3. Центральное отопление:

- закрытие и открытие запорной арматуры;
- ремонт и замена запорной арматуры;
- установка бандажей на трубопроводе;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;
- заполнение системы отопления и выпуск воздуха из неё после проведения аварийно-ремонтных работ, запуск системы в эксплуатацию по временной или постоянной схеме и проверка циркуляции теплоносителя.

4. Электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети (до 2 м);
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозашиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;
- включение автоматов защиты стояков и питающих линий;
- устранение короткого замыкания в элементах внутридомовой электрической сети.

5. Сопутствующие работы, необходимые для устранения аварии:

- ручная разработка грунта;
- откачка воды из подвала, траншей;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

II. Перечень работ выполняемых по инженерно-техническому обслуживанию

1. Слесарно-сантехнические работы:

- 1.1. Ежемесячный осмотр СО, ГВС, ХВС, канализации, ливневых стоков;
- 1.2. Прочистка внутреннего металлического водостока от засора – по мере необходимости;
- 1.3. Ликвидация воздушных пробок в стояках СО – по мере необходимости;
- 1.4. Ликвидация воздушных пробок в стояках ГВС – по мере необходимости;
- 1.5. Общий спуск и наполнение водой системы (ГВС, ХВС, СО) без осмотра системы – по мере необходимости;
- 1.6. Открытие, закрытие задвижек, вентилях – по мере необходимости;
- 1.7. Промывка системы центрального отопления и гидравлические испытания трубопроводной системы отопления – в летний период;
- 1.8. Замена отопительных приборов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома – по мере необходимости;
- 1.9. Прочие работы слесарно-сантехнические (смена сгонов, вентилях, набивка сальников на вентиле, установка заглушек и уплотнение сгонов, вентилях, задвижек и т.д.) – по мере необходимости, в том числе замена запорной арматуры (вентилей) в квартирах жильцов (отдельных потребителей);
- 1.10. Замена индивидуальных приборов учета горячего и холодного водоснабжения – по заявкам;

1.11. Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления, горячего, холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы – по мере необходимости или заявкам (для не аварийных работ и работ не связанных с обслуживанием общего имущества, согласно заявке жильцов осуществляется на платной основе, для них);

1.12. Перевод режима работы водостоков на весенне-осенний и зимний период;

1.13. Остановка системы отопления по тепловым узлам, с их сбросом или без, с последующим пуском – по мере необходимости или заявкам (для не аварийных работ и работ не связанных с обслуживанием общего имущества, согласно заявке жильцов осуществляется на платной основе, для них);

2. Общие работы по комплексному обслуживанию здания:

2.1. Весенне-осенний осмотр кровли и чердачного помещения;

2.2. Весенне-осенний осмотр деревянных заполнений;

2.3. Весенне-осенний осмотр каменных конструкций;

3. Электроснабжение:

3.1. Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на чердаках и подвалах – ежеквартально;

3.2. Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках – ежеквартально;

3.3. Осмотр вводных электрических щитков – ежеквартально;

3.4. Проведение ревизии наружного дворового освещения – лето, осень;

3.5. Смена ламп накаливания, ЛБ, и иных – по мере необходимости;

3.6. Смена ламп ДРЛ (без работ, требующих использования автовышки) – по мере необходимости;

3.7. Смена плавкой вставки в электрощите – по мере необходимости;

3.8. Техническое обслуживание ВРЩ жилых домов – один раз в год (летний период);

3.9. Техническое обслуживание типовых групповых щитов жилых домов (ППР) – один раз в год (летний период);

3.10. Электрические работы (замена выключателей света, осветительных приборов, автоматов, пакетных отключателей на автоматические и т.д. входящих в состав общего имущества) – по мере необходимости (выхода их из строя);

3.11. Осуществление ремонтных работ по восстановлению участков проводки (до 2-х м) – по мере необходимости;

3.12. Осмотр электросетей на факты незаконного присоединения к ним и (или) потребления ресурсов без надлежащего учета – раз в 6 месяцев;

3.13. Замена индивидуальных приборов учета электроэнергии – по заявкам;

3.14. Проведение замеров температуры контактных соединений специализированным оборудованием – один раз в год.

3.15. Обследование поэтажных электрических щитов в рамках подготовки к отопительному сезону – один раз в год;

3.16. Протяжка болтовых соединений в поэтажных электрических щитах согласно акта замеров температуры контактных соединений.

3.17. Изготовление и монтаж карболитовых планок в поэтажные электрические щиты – по мере необходимости.

3.18. Ремонт в электрических цепях (переделка скруток, восстановление изоляции соединений и т.д.) – по мере необходимости.

3.19. Подключение оборудования напрямую в поэтажные щиты – по мере необходимости.

3.20. Прокладывание временных проводок с возможности подключения освещения и оборудования – по мере необходимости.

3.21. Замена общедомовых приборов учета и трансформаторов тока.

4. Вентиляция:

4.1. Проверка вентканалов – один раз в год с составлением соответствующих актов осмотра;

4.2. Ежемесячный осмотр оголовков вентканалов;

4.3. В случае требующих детального осмотра вентиляционных каналов (дымоходов) применять системы телеинспекций – по мере необходимости.

4.4. Очистка вентиляции механическим способом от пыли и иных незначительных загрязнений, не требующих разбора стен и вскрытия вентиляционных каналов – по мере необходимости.

При необходимости провести работы по замене коммуникаций (участков, элементов или узлов), стоимость работ и материалов определяется по отдельному расчету и выполняется в счет

текущего ремонта. При выполнении работ по инженерно-техническому обслуживанию используемые материалы (сгоны, вентили, светильники, патроны, автоматы и т.д.) приобретаются в счет средств на текущий ремонт. Замена индивидуальных приборов учета осуществляется из материалов предоставляемых жильцами.

Предельные сроки устранения недостатков

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.