ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Воронеж «01» мая 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖИЛДОМСЕРВИС», в лице **Генерального директора Юдина Алексея Сергеевича**, действующего на основании **Устава** (далее по тексту Управляющая организация) с одной стороны и,

Собственники помещений в **многоквартирном доме № 13 по улице Урывского город Воронеж**, Российская Федерация, действующие на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома № 13 по улице Урывского город Воронеж **(Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 31 марта 2017 № 1)**, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Объектом управления по настоящему Договору является **многоквартирный жилой дом № 13 по улице Урывского**, город Воронеж, Российская Федерация (далее по тексту «Многоквартирный дом» или «МКД»).

1.2. Настоящий Договор в порядке, установленном частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, заключен с

_____
(Ф.И.О. физлица; ИП; ОПФ и наименование организации)

собственником помещения(-ий) тип **жилое** (жилое /нежилое) № _____, этаж _ _,
в Многоквартирном доме, площадью _ _ кв.м. (далее по тексту «Собственник»).

1.3. Помещение(-я), указанное(-ые) в п. 1.2. принадлежит Собственнику на праве собственности на основании:

_____
_____
(реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение)

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, указанного в преамбуле настоящего Договора.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также иными нормативно-правовыми актами в сфере жилищного и потребительского законодательства.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату, порядок определения которой установлен условиями настоящим Договором, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(-ий) и пользующимся на законных основаниях помещениями в таком доме лицом(-ам) (далее по тексту Пользователь(-и)), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. 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 в таком доме.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется в рамках положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки 2008;
- этажность 10;
- общая площадь МКД 18868,70 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 15764,50 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений ------- кв. м;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме 2012,00 кв. м.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством, а также условиями настоящего Договора.

Собственник
_____

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом, включая содержание и ремонт общего имущества МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, предусмотренный настоящим Договором, не может быть меньше, а качество оказания таких услуг (работ) ниже, чем соответствующий объем и качество услуг (работ), предусмотренное положениями Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденного Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (Пользователю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в случае, если Сторонами согласован дополнительный размер и порядок оплаты таких услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (Пользователю (-ям)) помещений в МКД в объемах и с качеством, предусмотренными Правительством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.7. Принимать от Собственника (лиц, совместно проживающих с Собственником/Пользователя) плату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом, согласно соответствующему платежному документу.

Примечание: Прием от Собственника (лиц, совместно проживающих с Собственником/Пользователя) платы за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом, Управляющей организацией, производится одним или несколькими следующими способами:

а) непосредственно Управляющей организацией;

б) с участием платежных агентов;

в) с участием банковских платежных агентов;

Способ(-ы) приема от Собственника (лиц, совместно проживающих с Собственником/Пользователя) платы за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом, определяется(-ются) Управляющей организацией и прописывается(-ются) в платежном документе.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (Пользователя) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону. Телефон аварийной службы Управляющей организации 254-70-92.

3.1.10. Хранить, вести и актуализировать техническую и иную документацию, (базы данных), полученную от заказчика-застройщика Многоквартирного дома.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников (лиц, совместно проживающих с Собственником/ Пользователей) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные действующим жилищным законодательством.

Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

В случае истребования от Управляющей организации значительного по объему пакета документальной и (или) цифровой Информации, касающейся текущего вопроса содержания и ремонта общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг (предоставление которой не регулируется положениями Стандарта раскрытия информации, утвержденного Правительства Российской Федерации), Управляющая организация вправе в два раза продлить срок подготовки соответствующего ответа Собственнику, относительно срока ответа на обращения данного вида, установленного законодательством.

3.1.12. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, участвовать в капитальном ремонта Многоквартирного дома, в том числе в качестве заказчика в рамках реализации различных муниципальных и федеральных программ по капитальному ремонту жилищного фонда, а также в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.15. Посредством официального Интернет сайта Управляющей организации информировать Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.16. Обеспечить своевременную выдачу Собственнику (лицам, совместно проживающим с Собственником/Пользователям) платежных документов на оплату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом.

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в течение трех дней со дня обращения выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет формируется в порядке, предусмотренном Стандартом раскрытия информации, установленным Правительством Российской Федерации и предоставляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет по адресу: www.vm-zds.ru.

3.1.21. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Обеспечивать легитимные решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если такие решения связаны с реализацией настоящего Договора.

3.1.23. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном Правительством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.1.25. Нести иные обязанности, которые в силу норм жилищного законодательства возложены на Управляющую организацию при исполнении договора управления Многоквартирным домом.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (Пользователя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе пени в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

Собственник

_____

Управляющая организация
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- изменений условий настоящего Договора, включая перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.6. Самостоятельно и (или) с привлечением на договорной основе третьих лиц (платежных агентов, банковских платежных агентов (расчетно-кассовых центров, банков)) осуществлять ведение лицевых счетов на оплату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом, Собственников (Пользователей), вести их автоматизированный (механический) учет, осуществлять формирование и направление Собственникам (Пользователям) помещений платежных документов на оплату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом, по настоящему Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Пользователю) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений Многоквартирного дома, а в случае необходимости внесения предложений, касающихся изменения (расторжения) настоящего Договора – выступать инициатором общего собрания собственников помещений.

3.2.10. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме вступать в различные профильно-целевые объединения, партнерства, ассоциации, включая саморегулируемые организации.

3.2.11. Без предварительного уведомления Собственника (Пользователя) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании и (или) сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий, чрезвычайных ситуаций, техногенных катастроф.

3.2.12. Представлять законные интересы Собственников помещений в Многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2.13. Осуществлять иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом, не запрещенные законом.

3.2.14. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня подписания настоящего Договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в помещении Многоквартирного дома 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 компанией;

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 в Многоквартирном доме;

и) не использовать мусоропровод, для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

м) не утилизировать отходы повышенного класса опасности (ртутьсодержащие лампы) посредством мусоропровода и общих контейнеров для твердых бытовых отходов, включая контейнеры для крупногабаритных отходов;

н) при утилизации твердых бытовых отходов соблюдать чистоту в местах общего пользования, не допускать просыпания утилизируемых отходов;

о) не утилизировать через систему водоотведения многоквартирного дома твердые бытовые отходы (не выбрасывать в унитаз мусор).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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 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 выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. В течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора ознакомить всех дееспособных совершеннолетних членов семьи Собственника, проживающих с ним совместно, нанимателей (арендаторов)(Пользователей) с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Нести иные обязанности, возложенные на него законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Участие собственника в контрольных мероприятиях осуществляется по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

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 изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору (Пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

Собственник

_____

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин

4. Ответственность сторон

4.1. В случае повреждения элементов дома и инженерного оборудования, происшедшего по вине Собственника или лиц, совместно с ним проживающих, Собственник обязан возместить все убытки от причиненного ущерба в пользу Управляющей организации.

4.2. Ремонт и замена сантехнического, электротехнического и иного оборудования в квартире, текущий ремонт жилого помещения в границах эксплуатационной ответственности, производится за счет Собственника.

4.3. Собственник несет ответственность по обязательствам нанимателей и арендаторов, вытекающих из пользования жилыми и(или) нежилыми помещениями.

4.4. Стороны устанавливают следующие границы эксплуатационной ответственности:

Управляющая компания	Собственник
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантех-оборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрический устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики
3. Внутридомовая система канализации (водоотведения), общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления.
5. По строительным конструкциям – внешняя стен помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение.

4.5. Собственник несет ответственность за нарушения требования пожарной безопасности в границах эксплуатационный ответственности.

5. Размер и порядок оплаты по договору

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, жилищные услуги (содержание и ремонт жилья, лифт, вывоз ТБО/КГО, уборка помещений и придомовой территории).

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в Многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту (в случаях предусмотренных действующим жилищным законодательством) общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения составляет 19 руб. 10 коп. с одного квадратного метра, пропорциональной доле в праве общей долевой собственности Собственника помещений в Многоквартирном доме. Размер платы быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Размер платы, указанный в п. 5.2. настоящего договора состоит из:

- платы за санитарно-техническое содержание и текущий ремонт общего имущества, включая плату за услуги по управлению Многоквартирным домом в размере – 13 рублей 88 коп.;
- платы за вывоз твердых бытовых отходов в размере – 2 рубля 10 коп.;
- платы за техническое освидетельствование лифтов в размере – 0,22 коп.;
- платы за технический ремонт лифтов в размере – 2 рубля 90 коп..

Размер платы за санитарно-техническое содержание и ремонт помещения ежегодно может быть проиндексирован Управляющей организацией с учетом уровня инфляции.

Размер платы за вывоз ТБО, техническое освидетельствование и ремонт лифтов определяется на основании цены договора с соответствующими специализированными организациями и может быть изменен в зависимости от изменения такой цены, но не чаще одного раза в год.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

С действующими тарифами Собственник может ознакомиться на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 5.1. настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправлении, протоколами и решениями общих собраний собственников помещений.

5.5. Неиспользование Собственником и иными лицами (Пользователями) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.6. Оплата за помещение, коммунальные услуги, другие услуги, работы, связанные с управлением Многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению Многоквартирным домом, по настоящему Договору производится до 20 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставленных Собственнику Управляющей организацией или иным лицом от его имени. Составление акта об оказании услуг не требуется, в доказательство об оказании услуги Собственнику направляется квитанция в форме Единого платежного документа или иной платежный документ, предусмотренные законодательством.

Неполучение Собственником платежного документа, предусмотренного настоящим пунктом, не освобождает последнего от обязанности по внесению платежей, предусмотренных настоящим Договором.

Собственник имеет право обратиться к Управляющей организации для повторного получения платежного документа.

5.7. Расчетным периодом для оплаты по настоящему Договору устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число месяца.

5.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации 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 нормами действующего законодательства;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора, Пользователя) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный (муниципальный) жилищный надзор, а также контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Заключая настоящий договор Собственник, являясь субъектом персональных данных, предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Управляющей организацией своей волей и в своем интересе.

7.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственником за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором, в пределах фактически оплаченных Собственниками помещений денежных средств, за оказанные услуги.

Собственник

_____

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин

7.3. Изменения и дополнения в договор, а также его расторжение производится в порядке, установленно законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

7.5. Настоящий Договор заключен сроком на три года.

7.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, которые имеют равную юридическую силу.

8. Адреса и реквизиты сторон

«Собственник»	«Управляющая компания»
	Почтовый адрес: 394002, г. Воронеж, пер. Павловский, 64 «а», Юридический адрес: 394043, г. Воронеж, ул. Переверткина, д. 37, оф.1 ОГРН 1113668040672, ИНН 3661054473, КПП 366101001, Р/С 40702810813000065392, В Центрально- Черноземном Банке Сбербанка РФ г. Воронежа, филиал 1300/00158 К/С 30101810600000000681, БИК 042007681. Тел. (473) 290 79 15, Факс (473) 248 96 46. Управляющая компания ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС» Генеральный директор _____А.С. Юдин

Приложение № 1

к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
от «01» мая 2017 г.

Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

№ 13 по улице Урывской, г. Воронеж, РФ

«01» мая 2017 г.

г. Воронеж

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин

Собственник
_____

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стен отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Собственник

_____

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
А. С. Юдин

Собственник

_____

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Собственник

_____

Управляющая компания

ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»

_____ А. С. Юдин

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ от «01» мая 2017 г.

«01» мая 2017 г.

г. Воронеж

Состав общего имущества Многоквартирного дома № 13, по ул. Урывского, г. Воронеж, РФ:

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и не жилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. крыши;

3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6. объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая транспортные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

7. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды , первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического , санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

8. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе ;

9. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов , регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования расположенного на этих сетях;

10. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов , вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы;

11. внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Развернутый перечень оборудования, материалов, исполнительной документации, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома по адресу № 13 по улице Урывского, г. Воронеж, РФ, находится в Управляющей компании «ЖИЛДОМСЕРВИС» по адресу: РФ, г. Воронеж, пер. Павловский 64А.

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
А. С. Юдин

Собственник
_____

Приложение №3

к ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ от 01 мая 2017г.

«01» мая 2017 г.

г. Воронеж

Стоимость услуг «содержание и текущий ремонт».

Наименование услуги	Стоимость услуги на 1м^2, рубль
Замена разбитых стекол и дверей в помещениях общего пользования	0,35
Регулировка, промывка, испытание систем отопления, проверка состояния продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	0,39
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в общедомовой системе дымоудаления	0,43
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в общедомовой системе вентиляционных каналов	0,59
Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей отопления	0,77
Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей ХВС	0,77
Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей ГВС	0,77
Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей электропитания	0,77
Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей канализации	0,77
Ремонт просевшей отмостки	0,44
Уборка лестничных клеток	1,97
Уборка придомовой территории (в том числе подметание З\У в летний период, уборка мусора с газонов, очистка урн, уборка мусора уборка мусора на контейнерных площадках)	0,65
Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов, сдвижка и подметание снега при снегопаде	0,35
Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов (при наличии подвалов)	0,35
Латочный ремонт поврежденных участков кровли	0,65
Аварийное обслуживание	0,98
Дератизация и дезинсекция	0,35
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	0,40
Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации	0,12
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ	0,11
Ведение интернет сайта, интернет портала, определенного органом местного управления, электронного паспорта МКД	0,15
Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги	0,16
Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника	0,20
Обслуживание домофона	0,33
Обслуживание антенны	0,33
Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, ИПУ, ОДПУ	0,15
Предоставление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, порядке начислений	0,15

Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий	0,17
Услуги паспортного стола, ведение поквартирных карточек и выдача справок об отсутствии прописанных лиц	0,20
Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника	0,06
Содержание и ремонт жилья	**13,88**
Вывоз мусора	2,10
Обслуживание лифтов	2,90
Техническое освидетельствование лифтов (при наличии)	0,22
Итого	**19,10**

Собственник

_____

Управляющая компания
ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»
_____ А. С. Юдин