

**Договор
управления многоквартирным домом**

гор. Балабаново

«27» ноя 2016 г.

ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС», ОГРН 1154025001294 ИНН 4025443107, именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Крашениниковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 155 выданной Государственной жилищной инспекцией Калужской области 18 августа 2015 года, с одной стороны,

и

Смирнин Александр Владимирович,
(наименование юридического лица либо Ф.И.О. собственника жилого/нежилого помещения)

имеющий в собственности квартиру(ы) № 127 общей площадью 38,9 кв.м. или нежилые помещения общей площадью — кв.м. в многоквартирном жилом доме № 2 А по адресу: Калужская область, г. Балабаново, ул. Южная, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений, именуемый в дальнейшем «**Собственник**»,

на основании свидетельства о государственной регистрации права от «12» апреля 2016 г., номер бланка 40 АА 186 144 выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области (Управление Росреестра по Калужской области) именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Калужская область, город Балабаново, улица Южная дом 2 А

Управляющая организация – юридическое лицо, уполномоченное на выполнение функций по управлению многоквартирным жилым домом.

Собственник – лицо, которое имеет или будет иметь на праве собственности жилое (ые) или нежилое (ые) помещение (ия) в доме. Правила Договора, относящиеся к Собственнику, имеют непосредственное отношение также к арендаторам/нанимателям Собственника и иным лицам, владеющим, пользующимся или распоряжающимся помещением (ями) Собственника на законном основании.

Ресурсоснабжающей организации – юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) на основании договоров с Управляющей организацией, действующей от имени и за счет Собственников.

Соисполнители – юридические или иные лица, привлекаемые Управляющей организацией на договорной основе для осуществления функций управления Многоквартирным домом.

В отношениях с соисполнителями и ресурсоснабжающими организациями управляющая организация действует на основании настоящего Договора от своего имени в пользу Собственников без права предоставления доверенности, в том числе заключает договоры на поставку коммунальных услуг Собственникам помещений в этом доме.

1.2 К общему имуществу в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, шкафы, в которых имеются инженерные коммуникации, (включая котельные, бойлерные и др. инженерное оборудование) обслуживающее более одного помещения в доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и нее предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

1.3 **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и

иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

- 1.4 Доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (для Собственника помещений в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей в данном доме.
- 1.5 Управление Многоквартирным домом – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом.
- 1.6 Содержание общего имущества Многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю над его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (за исключением капитального ремонта) включает проведение сезонных и регламентных работ:
 - Уборку общего имущества дома, в том числе цокольного этажа, подъездов, лестничных площадок, кровель;
 - Содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка)
 - Уборка и вывоз ТБО
 - Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу жилого дома;
 - Содержание конструктивных элементов жилого дома;
 - Обслуживание технических помещений жилого дома.
- 1.7 Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем жилого дома для эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.
Включает :
 - Текущий ремонт общедомовых санитарно-технических систем и оборудования;
 - Текущий ремонт общедомовых электротехнических систем и оборудования;
 - Текущий ремонт общедомовых конструктивных элементов жилого дома и придомовой территории.
- 1.8 Коммунальные услуги –холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.
- 1.9 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.
- 1.10 Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.11 При переходе права собственности на жилое помещение в Многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и дополнительных услуг по настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2 По настоящему Договору Собственник передает, а управляющая организация принимает функции по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Калужская область, г.Балабаново, улица ЮЖНАЯ, дом 2 __, а также по осуществлению иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3 Собственники обязуются оплачивать услуги и работы Управляющей организации в полном объеме и в порядке, установленном настоящим Договором

2.4 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

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 с наибольшей выгодой в интересах Собственника 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников (владельцев) помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4 Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 12 (двенадцатого) числа следующего за оплачиваемым расчетным месяцем

3.1.5 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений на устранение неисправностей общего имущества многоквартирного дома, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6 Организовать работы 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 установленные сроки.

3.1.7 Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8 Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.9 Информировать Собственника помещений многоквартирного дома и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10 В случае предоставления Собственнику помещений многоквартирного дома и нанимателям коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.11 От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.12 Обеспечить Собственника помещений многоквартирного дома и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, информационных стендах в помещении Управляющей организации.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.15. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.16 Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, размещается на досках объявлений в подъездах и на сайте Управляющей организации.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества, в течение 10 рабочих дней.

3.1.19. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.20 Ежемесячно снимать показания с коллективного (общедомового) прибора учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.1.21 Принимать в установленном порядке от потребителей показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать третьих лиц для выполнения работ по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих граждан в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора.

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

3.2.4. В случае возникновения непредвиденных, чрезвычайных ситуаций, необходимости предотвращения аварий или устранения их последствий, без дополнительного согласования с Собственником, принимать необходимые меры и осуществлять соответствующие действия с последующей оплатой произведенных работ (оказанных услуг) за счет средств Собственника.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1-го раза в 3-и месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета. Требовать от собственника внеочередной метрологической проверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренным законодательством подачу коммунальных ресурсов.

3.3. Обязанности Собственника:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем ежемесячного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в доме

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.3. При не использовании помещения(й) 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 при его отсутствии более 24 часов.

3.3.4. Использовать Жилое (нежилое) помещение по его прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатируемых норм, правил пожарной безопасности, не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Собственник обязан обеспечить соответствие содержания помещения с эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, в том числе:

- нормативная температура воздуха внутри жилых помещений не ниже + 18° С (в угловых комнатах + 20° С согласно п.15 Приложения 1 к ППРФ № 354)

- относительная влажность воздуха внутри помещения 60-65%

В целях поддержания вышеуказанных нормативных показателей температуры и влажности воздуха в помещении, Собственник обязан обеспечить своевременное включение радиаторов отопления в квартире (офисе), независимо от того, проживает Собственник постоянно или нет.

3.3.4. Использовать Жилое (нежилое) помещение , исключительно по его назначению, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

- 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 дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не 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 часов до 9.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 9.00 часов);

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

3.3.5 При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения запрещается складировать строительный мусор на лестничных площадках многоквартирного дома, контейнерных площадках (Приложение № 4 к настоящему Договору- Правила проживания в микр-не «Балабаново Сити»)

3.3.6 Собственник помещения с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан вести учет потребления коммунальных услуг и до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета за текущий Расчетный период в УК путем оставления показаний в специализированном почтовом ящике в холле подъезда жилого дома, либо по телефону: 8 499 653 63 72, или на эл. почту uk.balabanovositi@yandex.ru

В случае отсутствия у УК сведений о показаниях приборов учета, установленных в помещении Собственника, УК осуществляет начисление платы за коммунальные услуги по нормативам.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему(им) помещение(я) 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.

3.3.8 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.9 Собственник помещения при заключении договора найма, аренды обязан ознакомить с условиями настоящего договора нанимателя (арендатора).

3.3.10 Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность показаний.

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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3 Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.23 настоящего Договора.

3.4.4 Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за жилое помещений и коммунальные услуги для собственника помещения в жилом доме включает себя:

- плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а так же за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и рассчитывается согласно тарифу, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору за 1 м2 общей площади Жилого/нежилого помещения в месяц;

- плату за коммунальные услуги, которая рассчитывается исходя из показаний индивидуальных, общедомовых приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, а при отсутствии такого решения – тарифами, утвержденными Муниципальным образованием «Город Балабаново» в зависимости от степени благоустройства и вне зависимости от категории граждан.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.3. Плата указанная в п.4.1. начинает начисляться с момента подписания Собственником Акта приема-передачи Жилого(нежилого) помещения(при покупке квартиры у Застройщика), или с момента перехода права собственности (при покупке квартиру на вторичном рынке) и вносится ежемесячно, на основании расчетного документа, составленного УК.

4.4 Собственник обязуется, в течении 10 дней с момента получения свидетельства о государственной регистрации права (при покупке квартиры (офиса) у Застройщика) внести предоплату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома за 3(три) Расчетных периода. Данный авансовый платеж необходим в целях осуществления бесперебойного оказания услуг по обеспечению коммунальными услугами Собственника, своевременных расчетов со снабжающими организациями и рассчитываются по следующей формуле:

Сумма предоплаты = тариф на содержание и ремонт жилья X S квартиры(офиса) X 3 месяца

Платеж, по его внесении, зачисляется на лицевой счет Собственника и по окончании Расчетного периода списывается с него в объеме начислений за соответствующий Расчетный период. Зачисления авансовых платежей, начисления и списания отражаются в расчетно-платежном документе, предоставляемом УК Собственнику в каждом Расчетном периоде. Данная сумма включается в счет, который передается Собственнику при заключении настоящего Договора.

4.5. В дату заключения настоящего Договора, Собственник обязан единовременно оплатить услугу УК по организации накопления и вывозу строительного мусора для обеспечения проведения Собственником строительно-отделочных работ в квартире (офисе) в следующем порядке:

- 1но комн. Квартира – в размере 2 000 (две тысячи) рублей
- 2х комн. Квартира - в размере 2 500(две тысячи пятьсот) рублей
- Нежилые помещения до 40 м2 - в размере 2 000 (две тысячи) рублей
- Нежилые помещения до 70 м2 - в размере 3 000 (три тысячи) рублей
- Нежилые помещения свыше 70 м2 - в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей

4.6 Предоставление услуг телефонии, интернета и антенны телевидения не входит в обязательства УК по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно путем заключения соответствующих Договоров с организациями-поставщиками таких услуг.

4.7 Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа следующего за расчетным месяца, на расчетный счет УК, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим пунктом, с Собственника взимаются пени в размере, установленном действующим законодательством.

4.8 В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.9 Платёжные документы доставляются по адресу места нахождения жилого (нежилого) помещения Собственника, указанного в преамбуле настоящего Договора в почтовый ящик.

4.10 Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение, отопление и за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.11 Отсутствие платежного документа не является основанием для невнесения платы по Договору

4.12 Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные услуги УК оплачивается пропорционально указанному в расчетно-платежном документе между видами коммунальных услуг, за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома и другими услугами. Оплата одной (нескольких) указанной в расчетно-платежном документе работ (услуг) при неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

4.13 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, на основании Актов подтверждающих факт ненадлежащего предоставления коммунальных услуг (пп. 6.2. – 6.5. Договора).

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.16. 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 Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором

5.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Управляющая организация вправе требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе, работников аварийных служб).

5.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника либо с согласия Управляющей организации Собственник

5.7. УК не несет ответственность за качество, объем и непрерывность поставляемых Собственнику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.) ресурсоснабжающими организациями.

6. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями, уполномоченными органами исполнительной власти, путем:

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 с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

6.2. Акты составляются в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные сроки по заявлению Собственника,

неправомерных действий Собственника, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника), при необходимости других лиц. При невозможности уведомить исполнителя услуги о факте нарушения в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы, потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя, который подписывается не менее чем 2мя потребителями и председателем совета многоквартирного дома. Порядок составления актов предусмотрен действующим законодательством.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), или незаинтересованных лиц.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника). При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6 Услуги (работы) по настоящему Договору считаются выполненными с надлежащим качеством, если по истечении 15 календарных дней истекшего месяца от Собственника не поступило письменной претензии по качеству и объему предоставленных услуг (работ).

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, 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;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров и направления претензии. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на три год(а) и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

10.2. Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца при условии, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, город Балабаново, ул. Южная дом 2 А кв. 127
2. Перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, город Балабаново, ул. Южная дом 2 А кв. 127
3. Перечень работ и услуг, предоставляемых УК по заявкам Собственников помещений на коммерческой основе.
4. Правила проживания в микрорайоне «Балабаново Сити»

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Сотфимиса Янко
Владимирова
Сотр.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»

ИНН 4025443107, КПП 402501001
249000, Калужская обл., г. Обнинск, ул. Гагарина, д. 45,
оф. 329
Р/сч 40702810422240000612
к/сч 30101810100000000612
в Отделение № 8608 ПАО
«Сбербанк России» г. Калуга
БИК 042908612



Генеральный директор

Крашениникова Е.В.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес здания Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Южная дом 2А
2. Кадастровый номер здания (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки жилой дом
4. Год постройки 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 % на 21.07.2015 г.
6. Степень фактического износа : нет
7. Год последнего капитального ремонта : нет
8. Реквизиты правового акта о признании здания аварийным и подлежащим сносу : нет
9. Количество этажей : 9
10. Наличие подвала : да
11. Наличие цокольного этажа: да
12. Наличие мансарды : нет
13. Наличие мезонина : нет
14. Количество квартир : 128
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (офисы): 21
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в здании-общежитии непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 32 555 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 8 391,6 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 5 838,00 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1 190,2 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1 363,4,0 кв. м
20. Количество лестниц: 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 767,5 кв.м
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, коридоры и лестничные клетки) 1 231,6 кв. м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Свайный	удовлетв.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные	удовлетв.
3. Перегородки	Монолитные, ячеистобетонные блоки	удовлетв.
4. Перекрытия		
междуэтажные	монолитные	удовлетв.
подвальные	монолитные	удовлетв.
5. Крыша	Плоская из рулонных материалов	удовлетв.
6. Полы	Монолитные	удовлетв.

7. Проемы		
окна	двойные камерные стеклопакеты, ПВХ	удовлетв.
двери (другое)	металлические, деревянные	удовлетв.
8. Отделка		
Внутренняя		
Наружная (другое)	расшивка швов	удовлетв.
9. Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование:		
телефонные сети и оборудование	да	удовлетв.
электроплиты	да	удовлетв.
сигнализация	пожарная	удовлетв.
мусоропровод	да	удовлетв.
лифт	грузопассажирский	удовлетв.
вентиляция	приточно-вытяжная	удовлетв.
Система дымоудаления		удовлетв.
10. Крыльца	отмостка крыльца, спуски в подвал	удовлетв.
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: холодное водоснабжение горячее водоснабжение электроснабжение Водоотведение Отопление (от внешних котельных)	Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное	удовлетв. удовлетв. удовлетв. удовлетв. удовлетв.

ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»

Е.В.Крашенинникова

Собственник жилого/нежилого помещения

№ 127 в доме № 2А по адресу: ул Южная

Вопре и Сопричиво



Перечень

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Южная дом 2

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
1	2	3	4	5
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов				
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	постоянно		0,24
	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;			
	- 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.			
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	постоянно		
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;			
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, 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:	постоянно		

	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;			
	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:	постоянно		
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;			
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;			
	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:	постоянно		
	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;			
	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:	постоянно			
	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;				
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	постоянно			
	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;				
	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 антикоррозионными защитными красками и составами;				
	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:				постоянно
	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 проступах в домах с железобетонными лестницами;			
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;			
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	Постоянно		
	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:	постоянно		
	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.	постоянно		
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	постоянно		
	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	постоянно		

	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.			
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
14	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	постоянно		3,81
	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;			
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;			
	очистка и промывка водонапорных баков;			
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	Постоянно		

	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.			
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	постоянно		0,11
	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;			
	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.			
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	постоянно		2,81
	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.			
18	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	постоянно		2,10
	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				
20	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			8,2
	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	до 3 этажа - 5 раз в неделю; свыше 3 этажа - 1 раз в неделю		
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	По мере необходимости		
	мытьё окон;	1 раз в полгода		
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в месяц		
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год		
21	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:			4,62
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости		
	сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости, но не позднее 2 часов с момента возникновения		
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости, но не позднее 2 суток с момента возникновения		
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости в течение 1,5 часов с момента возникновения гололеда		
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		

22	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю		
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю		
	уборка и выкашивание газонов;	по мере роста газона свыше 10 см		
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю		
23	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	постоянно		1,90
	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;			
	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.			
24	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.	постоянно		0,72
25	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	постоянно		0,83
IV	Текущий ремонт	По мере необходимости		1,50
	Итого:			26,84

Собственник *2А-127*

Управляющая организация:

Сотр... , *Сотр...*

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»
Генеральный директор

Крашениникова Е.В.

