

## Проект договора управления.

### ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ управления многоквартирным домом

г. Волжский

\_\_\_\_\_ 20\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Первая управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Железнякова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник жилого (нежилого) помещения многоквартирного дома

\_\_\_\_\_  
(ФИО собственника помещения, №, дата документа подтверждающего право собственности)  
расположенного в городе Волжский Волгоградской области по адресу: ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_,  
квартиры № \_\_\_\_\_ именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

**1.1.** В соответствии с настоящим договором Управляющая организация, являющаяся Агентом, от своего имени, но по заданию Собственников и за счет Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, именуемых вместе «Пользователями» и являющихся «Принципалами», обязуется оказывать им следующие услуги по управлению:

- обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания и пользования помещениями, содействовать благоустройству прилегающих территорий, решать вопросы пользования общим имуществом в интересах всех Собственников;
- выполнять регистрационно-справочные и финансово-расчетные функции в интересах Пользователей помещений, поименованных в списках (Приложение 1), являющихся неотъемлемой частью настоящего договора;
- управлять процессами предоставления Собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту их общего имущества (Приложение 2), специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения;
- контролировать качество коммунальных услуг, предоставляемых Пользователям помещений многоквартирного дома, и соблюдение Пользователями правил пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, предусмотренных действующим законодательством;
- оказывать Пользователям помещений информационные услуги по вопросам изменений в жилищном законодательстве, касающихся порядка предоставления услуг управления по настоящему договору.

**1.2.** В целях исполнения данного договора Управляющая организация заключает от своего имени по своему усмотрению договоры со специализированными организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей. Перечни обязательных работ и услуг (Приложения 3 и 4), предоставляемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора и подлежащих включению в тарифы, является неотъемлемой частью настоящего договора.

**1.3.** Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и закрепляется сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложения о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.






















#### 2. Права сторон

**2.1.** Управляющая организация имеет право:

**2.1.1.** Требовать надлежащего исполнения Пользователями обязанностей по настоящему договору, в том числе своевременную оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

- 2.1.2.** Иметь свободный доступ в помещения (в заранее согласованные с Пользователями помещений время) работников Управляющей организации, иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для осмотра конструктивных элементов здания, инженерного оборудования, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ и контроля за их эксплуатацией.
- 2.1.3.** Без согласования с Собственниками определять условия выполнения работ, услуг и необходимость привлечения исполнителей для выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе и страхование гражданской ответственности, связанной с утратой (разрушением) или повреждением помещений, возникших в результате неисправности на общедомовых инженерных сетях и конструктивных элементах зданий.
- 2.1.4.** Получить возмещение убытков, понесенных ею по вине Собственников и Пользователей помещения, в пределах полученного по настоящему договору вознаграждения самостоятельно определять порядок расходования средств, в том числе размер оплаты труда работников Управляющей организации.

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

-      Требовать от Управляющей организацией надлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору, контролировать качество коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
-     Установить для пользователей помещения при наличии технических возможностей за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.
-     Получить возмещение понесенных убытков, причиненных вследствие аварии в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, произошедших по вине Управляющей организации.
-     Принимать участие лично или через своих представителей в общих собраниях собственников помещений, получать информацию о ходе исполнения обязательств, получать от Управляющей организации отчет о выполнении обязательств по настоящему договору.
-     Без согласования с Управляющей организацией определять состав Пользователей помещениями; разрешить им использовать бытовые приборы и оборудование, отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, производить текущий ремонт используемых ими помещений собственными силами с соблюдением архитектурных и строительными норм и правил.

## **3. Обязанности сторон**

### **3.1. Управляющая организация обязана:**

**3.1.1.** Оказывать услуги по управлению в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленном действующим жилищным законодательством; представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном настоящим договором.

**3.1.2.** Организовать обеспечение Пользователям помещений коммунальными услугами, которые должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ:

- холодное водоснабжение – бесперебойная, круглосуточная;
- электроснабжение – бесперебойное, круглосуточное;
- газоснабжение – бесперебойное, круглосуточное;
- водоотведение – бесперебойное, круглосуточное;
- горячая вода – по нормам СанПиН 47 – 2388 (температура воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения);
- отопление – бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещении многоквартирного дома должна соответствовать требованиям СанПиН 2.1.1002 – 00, за исключением случаев, если температура воздуха в помещении многоквартирного дома не может соответствовать вышеуказанным стандартам по вине Пользователей помещений.

**3.1.3.** Осуществлять учет и контроль качества технического обслуживания, текущего и капитального ремонта, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, подготавливать оборудование к эксплуатации в зимних условиях.

**3.1.4.** Своевременно информировать Пользователей:

- о сроках проведения мероприятий не позднее, чем за 3 календарных дня до предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- об изменении требований к пользованию жилыми и нежилыми помещениями,

- о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг,
- об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг и работ, относящихся к предмету настоящего договора.

**3.1.5.** Направлять Пользователям (до заселения жилых помещений), платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору; рассматривать не позднее 30 дней жалобы и заявления Пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг, и давать по ним исчерпывающие ответы в указанный срок, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков; в течение 7 дней рассматривать обращение граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг.

**3.1.6.** Обеспечить регистрационный учет проживающих в доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления, выдавать справки о регистрации обратившимся за ними гражданам.

**3.1.7.** За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с его управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу или кооперативу, созданным для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

**3.1.8.** При причинении имуществу Пользователей помещений ущерба любыми лицами требовать от виновников ущерба объяснений и составлять акт о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

### **3.2. Пользователи помещений обязаны:**

**3.2.1.** Использовать помещения в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных действующим жилищным законодательством, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.

**3.2.2.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

**3.2.3.** Содержать жилые и нежилые помещения и санитарно-техническое оборудование внутри них в надлежащем рабочем состоянии, производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения. При обнаружении неисправности санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

**3.2.4.** Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещения или конструкций многоквартирного дома, загрязнению прилегающей к дому территории. Соблюдать установленный законом порядок переустройства и перепланировки помещений, не допуская при этом нарушения прав и законных интересов соседей и иных Пользователей.

**3.2.5.** Обеспечить доступ в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время (для ликвидации аварий в любое время) специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах газоснабжения, водоснабжения, канализации для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, и для осуществления контроля за их эксплуатацией.

**3.2.6.** Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 7 дней.

**3.2.7.** Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади занимаемого помещения, а также плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) и дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

### **3.3. Собственники помещений обязаны:**

**3.3.1.** Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома в случаях не использования жилых и нежилых помещений до вселения Пользователей в принадлежащие Собственнику жилые помещения.

**3.3.2.** Передать имеющуюся техническую и иную документацию на многоквартирный дом Управляющей организации в срок не позднее 3-х дней с момента заключения настоящего договора. При отсутствии технической документации по многоквартирному дому Управляющая организация принимает меры для ее изготовления.

**3.3.3.** Согласовать в порядке, установленном локальными актами Управляющей организации, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

**3.3.4.** Выбрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченных лиц, которым Управляющая организация будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

**3.3.7.** Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или не надлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе по возмещению убытков в соответствии с действующим законодательством.

**4.2.** Ответственность Собственников наступает за неисполнение обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, повлекших за собой возникновение аварийной ситуации в доме, за выявление факта сокрытия количества проживающих пользователей и невнесения за них платы за коммунальные услуги.

**4.3.** Ответственность Пользователей наступает за не обеспечение допуска лиц, имеющих право контроль и проведения необходимых ремонтно-аварийных работ, и за ущерб, причиненный вследствие их действий Управляющей организации и третьим лицам.

**4.4.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств неодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия, и т.п.

**4.5.** Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наступления вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официальные заверенные справки соответствующих государственных органов.

#### **5. Цена договора**

**5.1.** Цена договора устанавливается согласно утвержденным тарифам общим собранием Собственников многоквартирного дома на год.

**5.2.** Цена договора, указанная в п.5.1. настоящего договора, не включает в себя стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества, а также стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту, не предусмотренных перечнями (Приложения 3 и 4). При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества стоимость ремонтных работ утверждается на собрании Собственников помещений и включается в цену договора. В случае, если на общем собрании Собственников помещений не утверждена стоимость соответствующих работ, право принятия решения по данному вопросу передается органу местного самоуправления. За организацию и предоставление дополнительных работ и услуг Управляющая организация имеет право на получение комиссионного вознаграждения в размере не более 10% от стоимости работ и услуг.

**5.3.** Управляющая организация осуществляет функции по управлению многоквартирным домом и вознаграждением за оказанные услуги является оплата по тарифу «Управление».

#### **6. Размер платы за пользование услугами**

**6.1.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется для каждого Пользователя пропорционально доле Собственника (наймодателя) соответствующих жилых и не жилых помещений в общем имуществе многоквартирного дома. В части отношений по оплате Пользователями помещений работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация самостоятельно производит расчеты по определению ее размера, в том числе согласно тарифов, утвержденных на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

**6.2.** Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета; по отдельным видам услуг размер платы может определяться по общедомовым приборам учета.
- при отсутствии индивидуальных приборов учета по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, региональной службой по тарифам или региональной энергетической службой.

**6.3.** При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия настоящего договора заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. Новые тарифы применяются с даты введения их в действие.

**6.4.** Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги осуществляется ежемесячными платежами на основании расчетов Управляющей организации по каждому заселенному жилому помещению исходя из расчета занимаемой площади. Форма и содержание платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на оплату услуг на весь период их оказания, устанавливаемый в соответствии с настоящим договором, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы предоставляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**6.5.** При введении порядка предоставления субсидий и льгот путем перечисления денежных средств на персонализированные счета граждан Пользователи, имеющие на них право, вносят плату, установленную настоящим договором, в полном объеме.

**6.6.** Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

**6.7.** Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

## **7. Порядок расчетов и контроля**

**7.1.** Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Пользователи и Собственники помещений, обязанные по условиям настоящего договора производить плату за Пользователей, имеют право осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих расчетов.

**7.2.** Ежемесячные платежи осуществляются Пользователями помещений через специализированные пункты по приему платежей и аккумулируются на транзитном счете Автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее АУ «МФЦ») для последующего прямого перечисления денежных средств Управляющей организации и ее субагентам – специализированным организациям, поставляющим жилищно-коммунальные услуги, ремонтно-строительные и иные работы.

**7.3.** При временном отсутствии Пользователей и Собственников помещений и в случае предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, плата за отдельные виды коммунальных услуг пересчитывается исходя из нормативов потребления за указанный период в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23 мая 2006г.

7.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников и Пользователей помещений об изменении тарифов размера платы за работы, услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование граждан осуществляется путем размещения соответствующих объявлений на каждом подъезде дома, информирование юридических лиц осуществляется путем направления соответствующих уведомлений в письменном виде.

7.5. Управляющая организация предоставляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 30 марта года, следующего за отчетным. По окончании каждого отчетного периода (квартал) Управляющая организация обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений лицам краткий письменный отчет о проделанной работе, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Пользователей помещений.

## 8. Прочие условия

8.1. Действия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, и действуют до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

8.2. В случае, если ни одна из сторон за 2 месяца до истечения срока действия договора не заявит о своем намерении его расторгнуть, договор автоматически пролонгируется на прежних условиях на последующие 5 лет.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным Гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой его частью.

8.5. В случае прекращения у Собственников права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, для каждой из сторон.

8.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Список собственников жилых помещений

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 3 – Перечень услуг (работ) по управлению

Приложение № 4 – Перечень работ, выполняемых за счет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

## 4. Адреса и реквизиты сторон

### Управляющая организация:

404121, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Карбышева, 5А.

р\сч 40702810170050095401 в Волгоградском филиале ОАО КБ «Промсвязьбанк» г. Волгоград

к/сч 30101810800000000866 БИК 041806866 ОКПО 98522084 ОКВЭД 70.32.1

ИНН 3435082822 КПП 343501001 ОГРН 1063435057399

Директор ООО «Первая управляющая Компания» Железняков С.Н. \_\_\_\_\_  
М.П.

Собственник: \_\_\_\_\_

**Список собственников жилых помещений  
по адресу: ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_**

№ п/п	Ф.И.О. собственника жилого помещения, наименование юридического лица	№ кв.	Общая площадь кв.м	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
	<b>Итого по дому:</b>		<b>2232</b>	<b>1,000</b>	

Управляющая организация  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Собственник  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /





**СОСТАВ  
И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:  
ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Межквартирные лестничные площадки		
Лестницы		
Коридоры		
Технические этажи		
Технические подвалы		
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты		
Стены и перегородки внутри подъездов		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования		
Наружные стены и перегородки		
Перекрытия		
Крыши		
Двери		
Окна		
Вентиляция		
Водосточные желоба/водосточные трубы		
Электрические водораспределительные устройства		
Светильники		
Система дымоудаления		
Магистраль с		

распределительным щитком		
Сети электроснабжения		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Элеваторные узлы		
Конвекторы		
Полотенцесушители		
Насосы		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Коллективные приборы учета		
Трубопроводы канализации		
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения		
Указатели наименований улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома		
Iv. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		

Управляющая организация

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

Собственник

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

## **Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

- ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное оборудование;
- ведение расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за предоставляемые услуги;
- выдача проживающим в доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, справок об отсутствии задолженностей, о совместном проживании;
- подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
- планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования;
- подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- подготовка и участие в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- организация санитарного содержания зданий и придомовой территории;
- информирование граждан;
- отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору управления;
- выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;
- информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в жилых и нежилых помещениях;
- актирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;
- прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер.
- осуществление регистрационного учета граждан с выдачей соответствующих справок и документов.
- представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
- осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг.
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.

Управляющая организация

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

Собственник

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

**Перечь работ, выполняемых за счет платы за содержание и ремонт жилых помещений, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

**Содержание конструктивных элементов общего имущества жилого дома\*:**

стены и фасады:

- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков; лестничных указателей и других элементов визуальной информации.

крыши и водосточные системы:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания в конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных
- уборка мусора и грязи с кровли
- удаление снега и наледи с кровель
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета
- прочистка водоприемной воронки водостока от засорения;
- закрытие слуховых окон, люков и выходов на чердак
- укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока;
- технические осмотры кровли один в год.

оконные и деревянные заполнения:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.

**2. Содержание и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий:**

➤ внешнее благоустройство:

- укрепление указателей улиц и лестниц;
- закрытие раскрытых продухов;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток, погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;
- агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями (омолаживающая обрезка, окопка, обустройство клумб, полив зеленых насаждений);
- текущий ремонт газонов;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок.

➤ санитарная уборка жилищного фонда:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей 5 раз в неделю.
- мытье лестничных площадок и маршей 4 раза в месяц;
- мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков 1 раз в месяц.

➤ санитарная очистка придомовой территории:

- постоянно: уборка контейнерных площадок
- холодный период: уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка; уборка снега с тротуаров; посыпка пешеходных дорожек противогололедными составами и материалами;
- теплый период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см., сбор случайного мусора, сезонное выкашивание сорной травы.

**3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:**

- водопровод и канализация:
  - уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов;

- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- уплотнение сгонов;
- прочистка трубопроводов холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов;
- утепление трубопроводов в технических подпольях.
- внутренняя замена электроснабжения и электрических устройств:
  - замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир и общежитий);
  - замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки в общежитиях);
  - замена светильников;
  - замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, водно-распределительных устройств, щитов;
  - замена перегоревших электроламп на площадках по мере необходимости;
  - укрепление плафонов и ослабление участков наружной электропроводки;
  - прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
  - ремонт запирающих устройств на групповых щитках и распределительных шкафах;
  - снятие показаний домашних электросчетчиков;
  - проверка заземления электрокабелей;
  - замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
  - проверка заземления оборудования;
  - содержание козырькового освещения.
- внутренняя система газоснабжения:
  - техническое обслуживание и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома.
  - технический осмотр инженерного оборудования.

#### **4. Аварийное обслуживание:**

- водопровод и канализация:
  - установка бандажей на трубопроводе;
  - смена неисправных участков трубопровода;
  - ликвидация общих засоров канализации внутри строения;
  - ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
  - заделка свищей и зачеканка раструбов;
  - ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов.
- электроснабжение:
  - замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования;
  - замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых водно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
  - ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов) включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
  - замена плавких вставок в электрощитах.
- сопутствующие работы при ликвидации аварий:
  - отрывка траншей;
  - откачка воды из подвала;
  - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов.

---

\* Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

Управляющая организация

Собственник

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

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