

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
№ _____ по ул. _____ города Дубны Московской области

г. Дубна, Московская область

«____» _____ 20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домострой», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Ахматова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник(и) квартиры (комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения) № _____ в жилом доме по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. _____, д. _____,

именуемый(е) в дальнейшем «**Собственник**», действующий(е) от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

Собственник – лицо, которое владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему на праве собственности жилым (нежилым) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам на праве долевой собственности 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, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которых будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте здания.

Общее собрание – общее собрание Собственников, проводимое в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации и являющееся высшим органом управления Многоквартирным домом.

Уполномоченное лицо – лицо, избранное и уполномоченное Общим собранием на осуществление контроля над исполнением настоящего договора со стороны Управляющего, подписание актов выполненных Управляющим работ и оказанных им услуг, а также иных актов и документации, требующей подписания Собственниками, в определенном настоящем договором порядке.

1.2. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.3. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данных помещений, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.4. Собственник поручает Управляющему произвести регистрацию в органах Ростехнадзора (или иных компетентных организациях) оборудования, входящего в состав Общего имущества и подлежащего такой регистрации в силу закона, а Управляющий принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Собственник предоставляет Управляющему право по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием многоквартирного дома в целях настоящего договора. Отчуждение части инженерного оборудования допускается только при его ремонте.

1.6. Информирование Управляющим Собственника по всем вопросам, регулируемым настоящим договором, осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений дома и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Состав общего имущества и придомовой территории, в отношении которых осуществляется управление, определяется в соответствии с техническим паспортом Многоквартирного дома.

2.2. Собственник поручает, а Управляющий принимает на себя обязательства по выполнению работ и оказанию услуг в соответствии «Перечнем видов работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и периодичностью их выполнения (оказания)», являющимся неотъемлемым приложением к настоящему договору, с учетом положений пункта 3.1.1. настоящего договора.

2.3. Оказание дополнительных услуг, не предусмотренных пунктом 2.2. настоящего договора, в том числе, услуг по сантехническим и электромонтажным работам, работам по проведению технического освидетельствования, связанным с перепланировкой и переустройством жилых (нежилых) помещений, и других услуг, осуществляется по тарифам, установленным Управляющим на момент обращения Собственника за оказанием соответствующей услуги.

2.4. Стороны договорились разграничить зоны эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Собственником и Управляющим: точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2.5. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.5.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющий. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

2.5.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющий, остальное оборудование – Собственник.

2.5.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющий, остальное оборудование – Собственник.

2.5.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Управляющий, остальное оборудование, в т.ч. радиатор отопления, – Собственник.

2.5.5. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) точка присоединения подводящего кабеля в помещении к общему домовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющий, остальное оборудование – Собственник.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, предоставление коммунальных услуг, и услуг управления – в соответствии с фактическим состоянием Общего имущества, в объеме взятых по настоящему договору обязательств и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от Собственников по настоящему договору.

3.1.2. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту Общего имущества и придомовой территории.

3.1.3. Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, проводимых в случаях, установленных законом.

3.1.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по её устранению должны быть начаты в течение часа.

3.1.5. Своевременно информировать Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 24 часов с момента обнаружения аварии – об авариях на инженерных сетях, сроках их устранения и ликвидации последствий.

3.1.6. Своевременно готовить Многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное находящееся в нем оборудование, к эксплуатации в зимний период.

3.1.7. Производить расчет платы за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги и вести учет расчетов между Собственником и Управляющим. Сведения о состоянии расчетов между Собственником и Управляющим не являются конфиденциальной информацией и могут свободно распространяться любой из сторон (наименования (имена) сторон, размер платы, сумма задолженности).

3.1.8. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.9. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.1.10. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

3.1.11. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на Многоквартирный дом, а в случае невозможности её истребования – восстановить. Расходы Управляющего, понесенные на изготовление (восстановление) такой документации, подлежат возмещению за счет средств Резервного фонда.

3.1.12. При возникновении необходимости проведения капитального ремонта Общего имущества проинформировать об этом Уполномоченное лицо с сообщением предполагаемой стоимости такого ремонта и сроков его проведения для инициирования Уполномоченным лицом процедуры Общего собрания по данному вопросу.

3.1.13. Информировать Уполномоченное лицо об истечении сроков эксплуатации Общего имущества.

3.1.14. Рассматривать в установленный законом срок жалобы и заявления Собственников, касающиеся качества предоставления услуг и (или) выполненных работ, и давать по ним ответы в установленный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.15. Осуществлять использование общего имущества Собственников помещений в доме в соответствии с решением Общего собрания Собственников. Средства, поступившие на счет Управляющего от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения и (или) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг в течение трех месяцев, произвести приостановление и (или) ограничение коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества на основании актов обследований Многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего договора.

3.2.4. Самостоятельно определять очередность, порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, в зависимости от фактического состояния Общего имущества и объема поступивших от Собственника денежных средств.

3.2.5. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и иную необходимую разрешительную документацию, к выполнению работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.2.6. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.7. Осуществлять обработку и использование персональных данных Собственника и лиц, на законных основаниях пользующихся принадлежащими Собственнику жилыми (нежилыми) помещениями, в качестве оператора в целях настоящего договора в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» и иными нормами законодательства Российской Федерации.

3.2.8. Безвозмездно использовать относящиеся к Общему имуществу нежилые помещения для выполнения услуг и работ по настоящему договору. Использование таких помещений может осуществляться как непосредственно Управляющим, так и подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с ним.

3.2.9. Использовать общее имущество с последующим направлением денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, установленные Собственниками.

3.3. Собственник(и) обязуется:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания Общего имущества и придомовой территории в соответствии с ЖК РФ, Положением «О правилах пользования жилыми помещениями» (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25) и иными требованиями законодательства Российской Федерации.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. При внесении платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.5. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.3.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента наступления того или иного, ниже указанного события, в письменном виде уведомлять Управляющего:

- о смене Собственника при этом, сообщив Ф.И.О. нового собственника, если это юридическое лицо, то его полное юридическое наименование, а также контактную информацию нового собственника и дату вступления последнего в свои права;

- о владельцах квартиры, которым предоставляется право пользования квартирой в установленном законом порядке.

В случае непредставления указанной в настоящем пункте информации Управляющий имеет право выставить счета на оплату оказанных в рамках настоящего Договора услуг Собственнику и взыскивать стоимость данных услуг в установленном законом порядке с последнего.

3.4. Собственник(и) имеет право:

3.4.1. Осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым (нежилым) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.4.2. Пользоваться Общим имуществом в соответствии с его назначением и в пределах, установленных действующем законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющего надлежащего выполнения условий настоящего договора.

3.4.4. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

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

а) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;

в) плату за обслуживание системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ), системы охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется Общим собранием с учетом предложений Управляющего. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами г. Дубна.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, определенным уполномоченными органами г. Дубны для ресурсоснабжающих организаций в установленном законом порядке.

Управляющий обязан своевременно проинформировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. При наличии у Собственника задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги все поступающие от него в пользу Управляющего платежи по настоящему договору засчитываются, прежде всего, в погашение существующей задолженности и только после полного ее погашения – в счет текущих платежей.

4.7. Неиспользование Собственником и (или) иными лицами, пользующимися на законных основаниях принадлежащими Собственнику помещениями, таких помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации, на основании предъявленных Собственником документов.

5. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД

5.1. В целях покрытия дополнительных расходов, возникающих у Управляющего в связи с исполнением настоящего договора, вызванных выполнением работ и (или) оказанием услуг, не предусмотренных пунктом 2.2. настоящего договора, аварийными ситуациями и иными обстоятельствами чрезвычайного характера, в целях стабилизации финансирования деятельности Управляющего по исполнению настоящего договора, а также в целях повышения качества работ по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме и оказания Собственникам дополнительных услуг Управляющим формируется Резервный фонд.

Резервный фонд формируется из средств, поступающих Управляющему от Собственников в порядке, определенном настоящим разделом, и расходуются в соответствии с настоящим договором.

5.2. Резервный фонд формируется из следующих средств:

5.2.1. Доходы, полученные от Собственников в качестве платы за коммунальные услуги, превышающие расходы по оплате коммунальных ресурсов;

5.2.2. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг;

5.2.3. Доходы от использования и сдачи в аренду Общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Средства Резервного фонда расходуются на следующие цели:

5.3.1. Оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, компенсацию инвестированных Управляющим в Общее имущество средств (собственных или привлеченных), возмещение убытков, причиненных Общему имуществу актами вандализма (и иными неправомерными действиями), авариями и другими чрезвычайными ситуациями.

5.3.2. На покрытие расходов Управляющего вызванных неисполнением собственниками своих обязательств по оплате помещений и коммунальных услуг.

5.3.3. На оплату работ и услуг, направленных на улучшение качества содержания и ремонта Общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.4. 25 % средств, поступающих в Резервный фонд, удерживаются в качестве дополнительного стимулирующего вознаграждения Управляющего.

5.3.5. Иные, прямо предусмотренные или вытекающие из существа настоящего договора цели.

5.4. При недостаточности средств Резервного фонда все предусмотренные настоящим договором дополнительные затраты управляющего, не компенсированные из средств фонда, подлежат компенсации за счет платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, возложенных на них по настоящему договору или в силу закона, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющий не отвечает за ненадлежащее выполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если оно вызвано отсутствием или недостатком средств на содержание и ремонт Общего имущества вследствие недобросовестного выполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору.

6.3. В случае если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и устанавливается срок 6 (шесть) месяцев для улучшения работы.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

7.3. Отчуждение помещений новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца, если многоквартирный дом в силу обязательств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников, а в отсутствии такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющим.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

8.4. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе любого из Собственников помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания инициатором за 10 дней до его проведения заказными письмами с уведомлением либо путем размещения в помещении данного дома уведомления о предстоящем собрании. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.2. Договор заключен сроком на _____ лет.

9.3. При отсутствии решения Общего собрания Собственников или заявления Управляющего о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Такое решение Общего собрания или заявление Управляющего должно быть предъявлено другой стороне не позднее, чем за 60 дней до окончания действия договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменным соглашением.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник(и):

(Ф.И.О.)
Дата рождения: _____. _____. _____. года,
Паспорт: серия _____ № _____,
Выдан _____
Дата выдачи паспорта: _____. _____. _____. года,
Код подразделения: _____ - _____,
Зарегистрирован по адресу: _____
Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____
от _____ года.
_____ / _____

(Ф.И.О.)
Дата рождения: _____. _____. _____. года,
Паспорт: серия _____ № _____,
Выдан _____
Дата выдачи паспорта: _____. _____. _____. года,
Код подразделения: _____ - _____,
Зарегистрирован по адресу: _____
Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____
от _____ года.
_____ / _____

(Ф.И.О.)
Дата рождения: _____. _____. _____. года,
Паспорт: серия _____ № _____,
Выдан _____
Дата выдачи паспорта: _____. _____. _____. года,
Код подразделения: _____ - _____,
Зарегистрирован по адресу: _____
Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____
от _____ года
_____ / _____

(Ф.И.О.)
Дата рождения: _____. _____. _____. года,
Паспорт: серия _____ № _____,
Выдан _____
Дата выдачи паспорта: _____. _____. _____. года,
Код подразделения: _____ - _____,
Зарегистрирован по адресу: _____
Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____
от _____ года
_____ / _____

Управляющий:

ООО «Домострой»

Адрес: 141980, г. Дубна, Московская область, ул. Калинина, д. 26

Контактный телефон/факс: 8 (49621) 9-61-53, 9-61-67

ИНН 5010032427

Расчетный счет 40702810440110103056

Банк получателя: Сбербанк России ОАО г. Москва

Корреспондентский счет 30101810400000000225

Директор ООО «Домострой» _____

Ахматов А. П.

**Перечень видов работ и услуг по управлению Многоквартирным домом
и периодичность их выполнения (оказания)**

1.1. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропровода и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в мусоропроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- уборка свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

- подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- промывка урн – 1 раз в месяц;

- уборка газонов – 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;

- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

- протирка указателей – 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- первого этажа – 6 дней в неделю;

- со второго по последний – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю;

- устранение засоров – по мере необходимости.

2.2.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.2.3.9. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.3.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепло-водоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.3.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

2.4. Оказание услуг по проведению технического освидетельствования работ, связанных с перепланировкой и переустройством жилых помещений, производится по утвержденным Управляющим тарифам.