

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г. Чебоксары  
года

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_

«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в лице директора Лясиной Светланы Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и «Собственник(-и)»:

| № п/п | Фамилия, имя, отчество Собственника(-ов) | Доля в праве |
|-------|--|--------------|
| 1     |  |              |
| 2     |  |              |
| 3     |  |              |
| 4     |  |              |
| 5     |  |              |

жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. в многоквартирном жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в г. Чебоксары, что подтверждается правоустанавливающими документами:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома, оформленного протоколом общего собрания № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены вышеуказанным решением собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений дома.

**2. Предмет и цель договора**

2.1. По настоящему договору Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в доме, а также представлять интересы собственников по предмету договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, в том числе по заключению всех хозяйственных договоров, направленных на достижение целей управления МКД.

Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в указанном доме.

2.2. Состав общего имущества в МКД, находящегося в управлении по настоящему Договору, определяется Приложением №1 к настоящему Договору.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Границы обслуживания в квартирах за счет средств текущего ремонта устанавливаются сторонами договора: на системе холодного и горячего водоснабжения - до первой запорной арматуры; на системе канализации - до отвода тройника в квартире; на системе электроснабжения - до вводной клеммы перед счетчиком (счетчик, УЗО и автоматы являются личной собственностью).

На индивидуальное газовое отопление Собственник заключает договор на техническое обслуживание со специализированными предприятиями на свое усмотрение.

2.3 Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем работ многоквартирного дома, определенном в Приложении №2 к настоящему Договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.4. При исполнении условий настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее — Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее — Правила содержания общего имущества), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (далее - Минимальный перечень), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (далее – Правила по управлению МКД), утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

### **3. Обязанности Сторон**

#### **3.1. Собственник(-и) обязуется(-ются):**

3.1.1. Использовать жилые/нежилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением (жилые помещения – только для проживания граждан), а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами.

3.1.2. Соблюдать правила пользования придомовой территорией, жилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допускать их захламление и загрязнение. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, бытовых отходов, песка, засоряющих канализацию, а также не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Проводить работы по снижению потерь тепла, электроэнергии, а также экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию. Соблюдать и не нарушать тишину и покой граждан в период с 21.00 до 09.00 часов. В данный период суток не допускать в своем помещении превышение уровня шума, предусмотренного требованиями СН 2.2 4/2 18/562-96 «Шум в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки».

3.1.5. Соблюдать правила содержания домашних животных на территории Чувашской Республики. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за

безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону 31-14-05.

3.1.8. Обеспечивать доступ должностным лицам Управляющей организации, имеющим право на проведение ремонтных работ на инженерных сетях, в принадлежащее на правах частной/муниципальной собственности или на праве аренды помещение:

в дневное время - для проведения профилактических осмотров и технического обслуживания;

в ночное время - для устранения аварийных ситуаций.

В случае невозможности обслуживания и устранения аварийных ситуаций на инженерных сетях в помещении Собственника ввиду закрытых в стены и «короба» коммуникаций и отказа Собственника обеспечить к ним доступ путем разбора таких препятствий, Собственник несет полную материальную ответственность за последствия аварийной ситуации и причинение вреда третьим лицам вследствие затопления.

3.1.9. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

3.1.10. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию в письменном виде в срок не позднее трех дней с момента наступления указанных событий.

При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать и подавать Управляющей организации их показания в период с 23-го по 26-ое число текущего месяца.

В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, и прошедшие своевременную поверку.

Обеспечивать проведение своевременных поверок индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Сроки поверки (межповерочный интервал), установленные на приборы учета заводом-изготовителем и отраженные в технической документации, отслеживаются Собственником самостоятельно. Пригодность/непригодность прибора учета к дальнейшей эксплуатации после поверки подтверждается документом специализированной организации, который должен быть представлен Собственником Управляющей организации до истечения текущего межповерочного интервала.

Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время;

Допускать сотрудника Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещения для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета.

3.1.11. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества, а также за сохранность пломб на индивидуальных (квартирных) приборах учета в соответствии с п. 41 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

3.1.12. Собственник или постоянно проживающий потребитель обязан в течение 3 рабочих дней со дня произошедших изменений направить в Управляющую организацию уведомление о количестве прибывших для временного проживания в жилом помещении граждан с указанием периода проживания в целях расчета платы за коммунальные услуги. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если период его пребывания составляет более 5 дней подряд.

3.1.13. В срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за содержание жилого/нежилого помещения, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

3.1.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный Жилищным кодексом РФ, постановлением органов местного самоуправления, иными нормативными актами.

В случае проведения мероприятий по переустройству (перепланировка, переоборудование, реконструкция) помещения, письменно уведомлять об этом Управляющую организацию с приложением проекта перепланировки (переустройства) и согласия собственников помещений многоквартирного дома.

Не отгораживать места общего пользования МКД (лестничные проемы, технические этажи и др.) в ущерб остальным собственникам помещений и соблюдать СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», согласно п. 6.32 которого в объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения.

3.1.15. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения. При оборудовании помещений пластиковыми окнами предусматривать устройство приточного клапана в целях организации надлежащей циркуляции воздуха.

3.1.16. Не производить мероприятий по переоборудованию помещения, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в том числе не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).

3.1.17. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

- не устраивать полы с подогревом от общей внутридомовой системы отопления (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка);

- не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

3.1.18. Не производить мероприятия по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

3.1.19. Не устанавливать телевизионные спутниковые и иные прямо-передающие антенны, а также компрессоры сплит-систем и кондиционеров на внешней стороне несущих стен дома, на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с собственниками помещений многоквартирного дома.

3.1.20. Самостоятельно, за счет собственных средств, осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и/или придомовой территории, согласно выставленному Управляющей организацией счету.

3.1.21. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника. В этих целях своевременно проводить профилактическое обслуживание и ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования с привлечением Управляющей организации или специализированных

организаций. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.1.22. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме по телефонам: 31-57-11, 31-14-05, 31-58-82.

3.1.23. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.1.24. При убытии из помещения на период более 24 часов (1 сутки) в обязательном порядке отключать запорными устройствами (вентильями) все приборы потребления газа, холодной и горячей воды; из розеток вынуть вилки всех электроприборов (телевизоров, компьютеров, сплит-систем и кондиционеров, стиральных машин и др.). Допускается оставлять включенными в электросеть системы охранной сигнализации и холодильники.

В противных случаях Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником и третьими лицами за последствия возникших аварий в квартире в период отсутствия Собственника, а также ликвидацию последствий аварий.

3.1.25. Предоставлять Управляющей организации право входа в помещение Собственника при его длительном отсутствии (в течение трех суток с момента обнаружения аварийной ситуации, подтвержденной соответствующим актом о возникшей аварийной ситуации, такой как: прорыв водопровода, системы ХГВС, затопление канализационными стоками и т.д.) для устранения аварийных ситуаций. В этом случае Управляющая организация обязана доказать отсутствие доступной информации для связи с Собственником и необходимость в экстренных действиях по устранению аварии. Проникновение в помещение сопровождается в присутствии представителей правоохранительных органов и представителей Совета МКД с составлением соответствующего акта.

3.1.26. По решению общего собрания собственников помещений дома (если такое решение будет принято) Собственник обязан:

- заключить с Управляющей организацией договор пользования общим имуществом МКД в случае оборудования кладового помещения и/или тамбура на этажной площадке на условиях решения общего собрания с возложением на Собственника-арендатора расходов на содержание и обслуживание такого помещения;

- демонтировать перегородки-перекрытия помещений мусоропроводов;
- совершить иные действия в отношении общего имущества МКД, поименованные решением общего собрания.

3.1.27. Сдачу помещения в аренду осуществлять с учетом интересов и прав остальных Собственников, исключая причинение вреда, неудобства, беспокойства со стороны нанимателей. В целях начисления платы за коммунальные услуги и осуществления паспортного контроля сообщать Управляющей организации количество и период проживания граждан в сдаваемом помещении.

## **3.2. Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору со дня приема-передачи МКД в управление.

3.2.2. Эффективно содержать и обслуживать внутридомовые инженерные системы и общее имущество МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Для обеспечения управления МКД вести отдельный учет на дом для сбора и аккумулирования средств на оплату работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общедомовой собственности на условиях договора, а также решению целевых задач.

3.2.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, руководствуясь перечнем работ, определенным Приложением №2 к настоящему Договору.

3.2.4. Действуя в интересах Собственников помещений, за агентское вознаграждение, учитываемое в составе платы по настоящему Договору, совершать по поручению собственников помещений (принципалов) действия по приобретению коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций от своего имени, но за счет принципалов, и перечислять полученные денежные средства в полном объеме в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

В рамках указанного поручения Управляющая организация обязуется организовать предоставление Собственникам помещений посреднических жилищных и коммунальных услуг с заключением хозяйственных договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями для снабжения Собственников помещений такими услугами, как: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (отопление), обслуживание лифтового хозяйства и др. (в зависимости от технических особенностей МКД), в соответствии с обязательными требованиями действующего законодательства РФ.

3.2.5. Обеспечить ликвидацию аварий на инженерных коммуникациях дома незамедлительно после ее обнаружения либо после получения заявки от Собственника. Время прибытия специалиста для ликвидации аварии в помещении или на общедомовом имуществе не должно превышать в любое время суток более 30 минут с момента уведомления об аварии аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации.

3.2.6. Осуществлять:

- систематический контроль технического состояния и исправности элементов общедомового имущества с целью предупреждения потерь коммунальных ресурсов, аварий;
- ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту МКД и придомовой территории, а также объемов оказанных услуг.

3.2.7. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг. Обеспечить Собственнику круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома.

При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее – несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования Собственника/потребителя к внутридомовым инженерным системам, Управляющая организация незамедлительно устраняет (демонтирует) такое несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для Собственника/потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае будет произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы, за период, начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном Управляющей организацией с привлечением членов Совета дома либо иных свидетелей, до даты устранения такого несанкционированного подключения.

При обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении собственника/потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация прекращает использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и производит перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном Управляющей организацией до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление будет произведено начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

3.2.8. Контролировать объем и качество выполняемых работ по заключенным Управляющей организацией договорам с юридическими и физическими лицами. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему Договору, обеспечить надлежащий контроль качества выполнения работ данными подрядными организациями.

3.2.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг.

3.2.10. Своевременно осуществлять подготовку МКД, санитарно-технического и иного оборудования МКД к эксплуатации в сезонных условиях.

3.2.11. Предоставлять Собственнику не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за истекший месяц.

3.2.12. Предоставлять в рамках раскрытия информации Собственнику по запросу необходимую информацию:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту МКД;

- о размерах оплаты в соответствии с ценами и тарифами;

- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

- о производимых перерасчетах по видам работ и услуг и иное.

3.2.13. Предоставлять Собственнику в первом квартале текущего года обоснованные предложения относительно перечня:

- необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, сроков их проведения, расчеты из стоимости, а также целесообразный размер платы за текущий ремонт общего имущества, сумм формирования работ для Собственника на следующий год;

- работ по содержанию общего имущества с расчетом его стоимости, а также размер платы за содержание общего имущества на следующий год.

3.2.14. Осуществлять паспортный учет граждан, регистрацию и снятие с регистрационного учета.

3.2.15. Предоставлять Собственнику в пределах своей компетенции на безвозмездной основе необходимые справки, выписки.

3.2.16. Вести учет поступления и расходования денежных средств, предназначенных для обслуживания МКД.

3.2.17. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД (в том числе протоколов общих собраний, решений и пр.) согласно требованиям действующего законодательства.

3.2.18. Рассматривать в сроки, установленные законодательством РФ, жалобы и заявления, касающиеся управления МКД, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.2.19. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней с момента принятия соответствующего решения органами регионального или местного самоуправления, в соответствии с принятыми нормативно-правовыми актами.

3.2.20. Знакомить членов Совета дома с материалами по управлению МКД (планы работ и отчеты по управлению, договоры на передачу общего имущества МКД в пользование третьим лицам и др.).

3.2.21. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать по акту приема-передачи техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с содержанием общего имущества МКД и внутридомовых инженерных сетей дома, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления МКД, или одному из собственников помещений МКД.

## **4. Права сторон.**

### **4.1. Собственник вправе:**

4.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащем ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству РФ.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке снижения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в связи с некачественным или неполным предоставлением таких услуг, работ, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4.1.4. Участвовать в принятии решений об использовании общего имущества, изменения режима его пользования и повышения уровня благоустройства МКД.

4.1.5. Проводить с Управляющей организацией сверку расчетов по оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

4.1.6. Получать от Управляющей организации информацию о плановых мероприятиях по обслуживанию МКД.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного Управляющей организацией вследствие ненадлежащего оказания услуг по настоящему Договору.

4.1.8. Предъявлять Управляющей организации в письменном виде претензии, жалобы и предложения относительно соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.9. Делегировать Совету дома в рамках полномочий, предоставленных Жилищным кодексом РФ, права на осуществление функций контроля за соблюдением сторонами условий Договора, принимать решения, направленные на улучшение качества содержания, обслуживания и ремонта общедомового имущества МКД.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению договора третьих лиц, имеющих соответствующий опыт и квалификацию.

4.2.2. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению обоснованного размера платы по статье «Содержание жилого помещения» (содержание и текущий ремонт общего имущества МКД) на основании предлагаемого собственниками перечня работ и услуг (по заявлениям), и сметы расходов к нему на предстоящий год.

4.2.3. В установленном порядке проводить осмотры жилого дома, жилых/нежилых помещений, инженерно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния и использования, а также для контроля достоверности показаний индивидуальных приборов учета, находящихся в помещении Собственника.

4.2.4. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, представленных Собственником, производить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих граждан на основании подтверждения таких сведений паспортно-визовой службой.

4.2.5. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам путем начисления пени, ограничения (прекращения) в предоставлении коммунальных услуг.

4.2.6. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения Собственниками обязательств по уплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

4.2.7. В случае необходимости направлять средства оплаты на выполнение внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования с предварительным уведомлением членов Совета дома.

4.2.8. Использовать свободные нежилые помещения МКД в целях хранения инвентаря, оборудования, материалов и другого имущества, необходимого для содержания и ремонта общего имущества МКД, а также размещения персонала Управляющей организации, если это не ущемляет законных прав и интересов граждан, по согласованию с Советом дома.

4.2.9. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием общего имущества, во взаимоотношениях с третьими лицами, в том числе в арбитражных, судебных и административных органах, а также по предмету договора на обслуживание и ремонт лифта (при наличии), узла учета тепловой энергии (УУТЭ), на вывоз ТКО, пользования отдельными видами общедомового имущества иными лицами и др.

4.2.10. Ограничивать свободный доступ в технические помещения МКД (подвалы, чердаки и пр.) с целью обеспечения сохранности этих помещений и оборудования, находящегося в них.

4.2.11. Предоставлять услуги, не предусмотренные настоящим Договором, за дополнительную плату.

4.2.12. Самостоятельно определять способ выполнения работ, связанных с содержанием и ремонтом МКД.

4.2.13. Заключать по поручению и за счет Собственников договоры с третьими лицами, предоставляющими прочие услуги, в том числе по охране МКД и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды дома (домофоны); по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон, интернет), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий.

4.2.14. Приостановить подачу коммунальных услуг Собственникам помещений МКД в случаях отказа в доступе сотрудникам Управляющей организации к инженерным сетям для проведения осмотра текущего состояния инженерных коммуникаций в целях устранения аварийных ситуаций и обеспечения безопасности, в том числе противопожарной.

4.2.15. Обрабатывать с настоящего согласия Собственников в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные (Ф.И.О., дата и место рождения, сведения о родственниках, сведения о праве собственности и иные), в том числе с правом их передачи третьим лицам во исполнение договора управления.

4.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## **5. Цена договора и порядок расчетов.**

5.1. В соответствии с разделом 7 Жилищного кодекса Российской Федерации, по настоящему договору Собственник производит оплату за следующие услуги:

- содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за отопление (теплоснабжение), горячее водоснабжение (компоненты на теплоноситель и тепловую энергию), холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, потребляемые по показаниям индивидуальных приборов учета, а в случае их отсутствия по нормативам потребления, и коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемые показаниями общедомового прибора учета и подлежащими распределению пропорционально общим площадям между всеми жилыми и нежилыми помещениями дома.

5.2. Плата за содержание жилого/нежилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего договора устанавливается в размере \_\_\_\_\_ руб. за один квадратный метр общей площади в соответствии с тарифами, утвержденными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения определяется общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

В случае отсутствия решения собственников помещений МКД об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий период (общее собрание собственников помещений многоквартирного дома не состоялось из-за отсутствия кворума, не проводилось и не утвердило предложенный Управляющей организацией размер платы), начисление платы за содержание жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, осуществляется исходя из ранее установленных тарифов, увеличенных на индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Чувашской Республике по данным органов государственной статистики.

Информацию об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги Управляющая организация доводит до сведения Собственников помещений многоквартирного

дома не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством для ресурсоснабжающих организаций.

5.6. Плата по договору вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, указанные в п.5.1.настоящего договора вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющей организации, либо в безналичной форме с использованием счетов в выбранных Собственником банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами.

5.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан (для жилых помещений), объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные ресурсы, размер платы за содержание жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

5.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение), рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.11. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.12. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, его изменение в расторжение в одностороннем порядке. Виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки, в том числе упущенную выгоду в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие неопределимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.3. Собственник несет ответственность в случаях нарушения:

-своих обязательств, предусмотренных Договором перед Управляющей организацией и третьими лицами,

-требований пожарной безопасности;

-правил пользования жилым помещением и общим имуществом;

-других требований, отраженных в договоре.

6.4. Форма ответственности Собственника за:

а) несвоевременное и (или) неполное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и жилищные услуги (при отсутствии у Собственника достаточных оснований):

-пени, по ставке в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ;

-ограничение предоставления жилищных и коммунальных услуг, путем отключения горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения;

б) иные нарушения – наказания, предусмотренные Административным Кодексом РФ и иными нормативными, правовыми актами.

6.5. Все последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций, произошедших по его вине, Собственник обязан ликвидировать за свой счет (без привлечений Управляющей организации, а при наличии согласия Управляющей организации – с её помощью, с возмещением услуг сторонней организации).

6.6. Собственники, наниматели, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ по системам электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей, арендаторами нежилых помещений).

6.7. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший не по её вине, а так же за невыполнение своих обязательств по договору в случаях аварий на коммунальных сетях за внешней стеной дома.

6.8. Управляющая организация несет ответственность перед третьими лицами по устранению последствий аварий, в случае возникновения аварий на общедомовых коммуникациях дома.

## **7. Порядок осуществления контроля.**

7.1. Контроль над соблюдением сторонами условий и обязательств по настоящему Договору осуществляется обеими сторонами в пределах своих компетенций.

7.2. Собственник помещения контроль осуществляет через представителей Совета дома по конкретным вопросам в форме направления письменных запросов, проведения осмотров, проверок результатов выполнения различных видов работ, изучения документов и отчетов, предоставляемых Управляющей организацией, не чаще одного раза в год.

7.3. Основными вопросами контроля, оценки качества содержания общего имущества и внутридомовых инженерных систем, предоставления коммунальных услуг, пользования общедомовым имуществом следует считать:

-полноту выполнения договорных обязательств (в том числе и третьими лицами, пользующиеся общедомовым имуществом);

-объемы и качество выполненных работ (услуг) в пределах сумм оплаченных Собственниками на эти работы (услуги);

-достоверность, точность произведенных управляющей организацией расчетов и начислений в платежных квитанциях сумм оплаты за: потребленные коммунальные услуги, работы и услуги текущего и капитального ремонта, содержание и обслуживание общедомового имущества;

-наличие жалоб и заявлений собственников и их разрешение.

7.4. Управляющая организация представляет отчет о выполнении условий настоящего договора согласно действующему законодательству. Форма отчета определяется Управляющей организацией с учетом предложений Совета дома. Перед проведением общего собрания ежегодный отчет по запросу предоставляется представителю Совета дома для предварительного обсуждения и подготовки ответов на возникшие вопросы.

## **8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий договор в данной (новой) редакции вступает в силу с момента его утверждения решением общего собрания и действует до истечения основного срока управления МКД, определенного датой «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

8.2. При отсутствии заявлений одной из сторон за 30 календарных дней до прекращения договора управления МКД в связи с истечением его срока действия, данный договор считается продленным на тот же срок и не тех же условиях (пункт 6 статьи 162 Жилищного кодекса РФ).

8.3. Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора (несвоевременные, некачественные услуги).

В указанном случае Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию об отказе от исполнения настоящего Договора не менее, чем за два месяца до даты его прекращения с приложением протокола общего собрания собственников и указанием уполномоченного лица на прием-передачу технической и иной, связанной с управлением МКД, документации.

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД, если собственники помещений МКД:

8.4.1 Два и более отчетных периода (календарный год) подряд отказываются от утверждения предложенных Управляющей организацией тарифов на содержание жилья, необходимых для обеспечения минимального стандарта управления МКД.

8.4.2. Решением общего собрания приняли условия договора управления МКД, которые не приемлемы для Управляющей организации (не исполнимы).

В указанном случае Управляющая организация обязана уведомить Собственников не менее чем за два месяца до даты прекращения договора. За тридцать дней до даты расторжения договора Управляющая организация осуществляет передачу технической и иной, связанной с управлением МКД, документации уполномоченному лицу либо одному из собственников помещений МКД.

8.5. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ, Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента его расторжения.

Расторжение договора Собственниками возможно после полной выплаты инвестиционной составляющей, вложенной Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) МКД. При этом обязательства Собственников по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов.

8.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. Реквизиты сторон

Собственник(-и):

Управляющая организация:

ООО «Вертикаль»

428023, г. Чебоксары, ул. Эльменя, 15  
Р/с 40702810175020161950  
в Чувашском ОСБ №8613 г. Чебоксары  
К/с 30101810300000000609  
БИК 049706609 ИНН 2129070015

Директор

/ С.И.Лясина

### Приложения к договору:

1. Общие сведения и состав общего имущества собственников помещений МКД.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.
3. Режим работы, адреса и контактные телефоны Управляющей организации.

Приложение № 1 к договору  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

### Общие сведения и состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Чебоксары, ул. \_\_\_\_\_

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. В состав общего имущества включаются конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

- фундаменты, технические подвалы, вентиляционные окна, отмостки, цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы, балконные плиты;
- крыша, включающая кровлю, чердаки, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- помещения общего пользования - подъезды, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, лестницы, крыльца, двери, ограждающие вход в помещения общего пользования, окна, расположенные в помещениях общего пользования;
- мусоропровод;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубопроводы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка, счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- лифты и лифтовые шахты;
- иное общее имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

### Характеристики многоквартирного дома на дату утверждения договора

| № | Наименование параметра | Сведения |
|---|------------------------|----------|
|---|------------------------|----------|

|         |  |                           |
|---------|--|---------------------------|
| п.<br>п |  |                           |
| 1       | Год постройки/год ввода дома в эксплуатацию  |                           |
| 2       | Тип дома                                     | многоквартирный жилой дом |
| 3       | Количество этажей                            |                           |
| 4       | Количество подъездов                         |                           |
| 5       | Количество лифтов                            |                           |
| 6       | Кадастровый номер земельного участка под МКД |                           |
| 7       | Материал несущих стен                        |                           |
| 8       | Тип кровли                                   |                           |
| 9       | Количество мусоропроводов                    |                           |
| 10      | Наличие общедомовых приборов учета           |                           |
| 11      | Тип системы электроснабжения                 |                           |
| 12      | Количество вводов в многоквартирный дом      |                           |
| 13      | Тип системы теплоснабжения                   |                           |

Собственник(-и):

Управляющая организация:

Директор

/ С.И.Лясина

Приложение № 2 к договору  
от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Чебоксары, ул. \_\_\_\_\_.**

**1. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструктивных элементов многоквартирного дома:**

1.1. *Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:* проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений. Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением признаков неравномерности осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода от фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.

1.2. *Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:* проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, состояния входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными данными. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

1.3. *Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:* выявление отклонений от проектных условий эксплуатации стен, несанкционированных изменений конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана

мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

1.4. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:* 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, отслоение защитного слоя бетона и оголение арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. 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.

1.5. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:* проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоприемных воронок внутреннего водостока. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Осмотр потолков верхних этажей 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. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.6. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:* выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях, выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.7. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:* выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, козырьках. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы. Контроль состояния и восстановления 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.

1.8. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:* выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.9. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:* 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.

1.10. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:* при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.11. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:* проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт, в остальных случаях – разработка плана восстановительных (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

2.1. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:* проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, при выявлении засоров – незамедлительное их устранение, чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:* техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.3. *Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:* 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. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

2.4. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):* испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. Удаление воздуха из системы отопления. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. *Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:* 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, 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 сигнализации.

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов): 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.

#### Периодичность плановых и частичных осмотров элементов, и помещений

| № п/п | Конструктивные элементы, отделка, внутридомовое оборудование, помещения                                      | Количество осмотров в год | Примечание   |
|-------|--|---------------------------|--|
| 1     | Фундаменты, стены, фасады  | 2                         | В период подготовки к сезонной эксплуатации  |
| 2     | Крыши, кровля балконов верхних этажей и козырьков над входами в подъезды                                     | 2                         | В период подготовки к сезонной эксплуатации  |
| 3     | Лестницы, полы, внутренняя отделка лестничных клеток   | 2                         | В период подготовки к сезонной эксплуатации  |
| 4     | Оконные и дверные заполнения   | 3                         | В период подготовки к весенне-летнему, осенне-зимнему сезонам, при проведении профосмотра в соответствии с графиком  |
| 5     | Вспомогательные помещения (чердаки, подвалы, технические подполья)   | 3                         | В период подготовки к весенне-летнему, осенне-зимнему сезонам, при проведении профосмотра в соответствии с графиком  |
| 6     | Вентиляционные каналы и шахты<br>Прочистка дымоходов и вентканалов   | 2                         | В соответствии с графиком<br>По мере необходимости   |
| 7     | Внутридомовое инженерное оборудование: системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления. | 3                         | В период подготовки к весенне-летнему, осенне-зимнему сезонам, при проведении профосмотра. в соответствии с графиком |
| 8     | Электрооборудование  | 3                         | В период подготовки к весенне-летнему, осенне-зимнему сезонам, при проведении профосмотра. в соответствии с графиком |
| 9     | Внутридомовое газовое оборудование   |                           | По договору со специализированной организацией   |
| 10    | Лифт   |                           | По договору со специализированной организацией   |
| 11    | Придомовая асфальтированная территория (отмостки, тротуар, проезжая часть)                                   | 1                         | В период подготовки к сезонной эксплуатации  |

### 3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, и периодичность их выполнения:

| Состав работ  | Периодичность   |
|---|-----------------|
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей  | ежедневно       |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа  | 2 раза в неделю |
| Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода  | ежедневно       |
| Мытье лестничных площадок и маршей  | 2 раза в месяц  |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год     |
| Обметание пыли с потолков   | 1 раз в год     |
| Влажная протирка подоконников, перил лестниц, отопительных приборов на лестничных площадках   | 2 раза в месяц  |
| Мытье окон  | 1 раз в год     |
| Проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме                             | 2 раза в год    |

3.2. Работы по содержанию мусоропроводов:

| Состав работ  | Периодичность         |
|---|-----------------------|
| Удаление мусора из мусороприемных камер                   | ежедневно             |
| Уборка мусороприемных камер                               | ежедневно             |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов                | 1 раз в неделю        |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода          | 1 раз в месяц         |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц         |
| Устранение засора   | по мере необходимости |
| Профилактический осмотр мусоропроводов                    | 2 раза в месяц        |

3.3. Работы по содержанию придомовой территории:

| Состав работ  | Периодичность                        |
|---|--------------------------------------|
| <b>В холодный период года</b>   |                                      |
| Подметание свежеснеговывающего снега  | 1 раз в сутки                        |
| Сдвигание свежеснеговывающего снега толщиной слоя свыше 2 см                                | 1 раз в сутки                        |
| Сдвигание свежеснеговывающего снега в дни сильных снегопадов                                | 3 раза в сутки                       |
| Подметание территории в дни без снегопадов  | 1 раз в сутки                        |
| Очистка территории от наледи и льда   | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| Посыпка территории противогололедными материалами   | 1 раз в сутки во время гололеда      |
| Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов  | 1 раз в сутки                        |
| Уборка контейнерных площадок  | 1 раз в сутки                        |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд  | 1 раз в сутки                        |
| Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | по мере необходимости                |
| <b>В теплый период года</b>   |                                      |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см                          | 1 раз в сутки                        |
| Подметание территории в дни с сильными осадками   | 1 раз в двое суток                   |
| Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов  | 1 раз в сутки                        |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Промывка урн                                     | 2 раза в месяц     |
| Уборка контейнерных площадок                     | 1 раз в сутки      |
| Уборка газонов от случайного мусора              | 1 раз в двое суток |
| Выкашивание газонов                              | 2 раза в сезон     |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки      |

3.4. *Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:* 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.

**4. Работа аварийно-диспетчерской службы:** обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения. Периодичность ежемесячно.

**5. Управление многоквартирным домом:** учет и хранение технической документации на многоквартирный дом, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями, осуществляющими работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам, организация работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Работы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), работы по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ и другое.

#### **Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:**

**1. Фундаменты:** заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов; усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.); смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов; устройство и ремонт вентиляционных продухов; смена или ремонт отмостки; восстановление приямков, входов в подвалы.

**2. Стены и фасады:** заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; заделка отверстий, гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; смена участков обшивки деревянных стен; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки; ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия:** восстановление засыпки и стяжки; заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий; заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; утепление отдельных участков плит перекрытий, отсыревших вследствие недостаточной теплоизоляции.

**4. Крыши:** 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 к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.; замена водосточных труб; ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов; восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов; ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия; ремонт слуховых окон и выходов на крыши.

**5. Оконные и дверные заполнения:** смена, восстановление отдельных элементов, частичная

замена оконных и дверных заполнений; смена оконных и дверных приборов, замена оконных и дверных блоков на пластиковые.

**6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:** заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; устройство пандусов; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей; устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

**7. Полы:** замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома.

**8. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:** перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боронов.

**9. Внутренняя отделка:** восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками; все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).

**10. Центральное отопление:** смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования; установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков; гидравлические испытания систем; восстановление разрушенной тепловой изоляции, замена отдельных насосов малой мощности.

**11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:** уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, трапов, ревизий в местах общего пользования; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; смена отдельных водоразборных кранов, утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; замена внутренних пожарных кранов; ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов малой мощности; прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

**12. Электроснабжение и электротехнические устройства:** замена неисправных участков электрической сети здания, мест общего пользования; замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов в местах общего пользования; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

**13. Вентиляция:** смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

**14. Мусоропроводы:** восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств, замена загрузочных клапанов, ремонт мусоросборных камер.

**15. Специальные общедомовые технические устройства:** работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами; общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей); системы дымоудаления и пожаротушения; лифты; автоматизированные тепловые пункты; узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения; системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

**16. Внешнее благоустройство:** ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания; устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав; замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, установка и окраска урн, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, ремонт и установка малых архитектурных форм и т.д. в границах территорий, закрепленных за домом.

**Собственник(-и):**

**Управляющая организация:**

Директор

\_\_\_\_\_  
/ С.И.Ляпина

Приложение №3 к договору  
от

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Режим работы, адреса и контактные телефоны Управляющей организации:**

**ОФИС**

428023, г. Чебоксары, ул. Эльменя, дом 15

Тел. 31-57-11 (приемная), факс 34-21-78

Понедельник-пятница 08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Суббота, воскресенье выходной

**РАСЧЕТНО-КАССОВЫЙ ЦЕНТР ЮЗР**

428023, г. Чебоксары, ул. Энтузиастов, дом 21

Тел. 34-68-89 (руководитель группы),

31-68-36 (расчетная бухгалтерия),

31-57-26 (паспортный стол, касса)

Понедельник, воскресенье выходной

Вторник, четверг, суббота 08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Среда, пятница 10.00 час. - 19.00 час. (обед 14.00 час. - 15.00 час.)

(прием по личным вопросам)

**РАСЧЕТНО-КАССОВЫЙ ЦЕНТР СЗР**

428017, г. Чебоксары, ул. Гузовского, дом 40

Тел. 45-40-50 (руководитель группы, расчетная бухгалтерия, паспортный стол, касса).

Расчетная бухгалтерия, паспортный стол

Понедельник, воскресенье выходной  
Вторник, четверг, суббота 08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Среда, пятница 10.00 час. - 19.00 час. (обед 14.00 час. - 15.00 час.)  
(прием по личным вопросам)

Касса

Воскресенье выходной  
Понедельник, суббота 08.00 час. - 17.00 час. (без обеда)  
Вторник, среда, четверг, пятница 08.00 час. - 19.00 час. (без обеда)

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УЧАСТКИ\***

Понедельник, воскресенье

выходной

Вторник, четверг, суббота

08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Среда, пятница

10.00 час. - 19.00 час. (обед 14.00 час. - 15.00 час.)

|  |                      |   |
|--|----------------------|---|
| <b>Технический участок №1</b><br>Тел.: 31-14-05<br>ул. Эльменя, д. 13    | Ул. Гражданская      | 60/1, 62/1, 64, 66, 68, 70, 72, 74                |
|  | Ул. Энтузиастов      | 14, 21, 23, 29                                    |
|  | Юго-Западный бульвар | 2/5, 3, 5, 6, 8, 9                                |
|  | Ул. Эльменя          | 3, 13, 15, 17, 19                                 |
|  | Ул. Мате Залка       | 2/76, 6/12, 8, 10, 12/2, 14/2, 16, 16/1, 16/2, 18 |
| <b>Технический участок №2</b><br>Тел.: 31-58-82<br>ул. Эльменя, д. 13    | Ул. Гражданская      | 78, 80, 86, 88, 90/2                              |
|  | Ул. Энтузиастов      | 31, 33, 34, 38/8                                  |
|  | Ул. Кирова           | 11  |
|  | Юго-Западный бульвар | 17/82, 18   |
|  | Ул. Чернышевского    | 6, 12, 14, 18, 20, 30                             |
|  | Ул. Мате Залка       | 3, 5/13, 12, 12/1, 13, 14, 14/1, 15               |
| <b>Технический участок №3</b><br>Тел.: 45-40-51<br>Ул. Гузовского, д. 40 | Ул. Промышленная     | 8/1   |
|  | Ул. Гузовского       | 5, 7, 9, 13, 14, 15, 34, 40, 42                   |
|  | Ул. М. Павлова       | 18, 22  |
|  | Ул. Эльгера          | 6, 8  |

**\*В ночное время и выходные дни аварийное обслуживание осуществляется аварийной службой компании (г. Чебоксары, ул. Эльменя, 13, тел. 31-14-05)**

Собственник(-и):

Управляющая организация:

Директор

/ С.И.Лясина