

Договор управления многоквартирным домом

г. Тверь

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО Управляющая Компания «Удача», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Полякова Сергея Алексеевича действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ являющийся Собственником квартиры № _____ в доме по адресу: Тверская область, Калининский район, д. Кривцово, улица _____, дом № _____, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____, выданном _____ именуемый в дальнейшем «Собственник» или представитель Собственника _____, действующий от имени и в интересах Собственника на основании _____, совместно именуемые - «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор обслуживания многоквартирным домом от «___» _____ 2018 года (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий Договор является договором возмездного оказания услуг и заключен на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований: Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Постановления Правительства РФ от 13.08.06 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме", Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"

1.2. По настоящему договору Управляющая организация обязуется по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, а также границы эксплуатационной ответственности указаны в Приложении N 1, Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки и периодичность из выполнения указаны в Приложении № 2.

1.3. Местонахождение многоквартирного дома:

Тверская обл., Калининский район, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. _____, д. _____, кв. _____

Общая площадь помещений Собственников: _____ м².

1.4. Жилое помещение принадлежит Собственнику на праве собственности

2. Обязанности и права сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, или снизить оплату по строке «Содержание и текущий ремонт».

2.1.4. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случае и порядке, определенном законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

Заказчик _____

Исполнитель _____

Не позднее окончания 1 квартала года, следующего за отчетным представлять Собственнику годовой отчет, путем размещения его на сайте Управляющей компании - www.ydachauk.org.

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

2.1.6. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.7. Осуществлять водоснабжение (поставку питьевой воды) и водоотведение (утилизацию сточных вод) в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О водоснабжении и водоотведении». Тарифы на питьевую воду и водоотведение устанавливает Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области.

2.1.8. Представлять и отстаивать интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору согласно действующего законодательства.

2.1.9. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем размещения объявлений на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома и в сети интернет на сайте Управляющей организации – www.ydachauk.org.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в срок предусмотренный законодательством РФ.

2.1.11. В случае изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Договору информировать Собственника об этих изменениях в течение 10 дней, но не позже даты выставления «Платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» (далее – Платежный документ).

2.1.12. По истечении каждого месяца осуществлять действия по сбору и обработке показаний счетчиков и начислению платежей за предоставленные услуги. Выставленный Платежный документ не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца распечатывается и кладется в почтовый ящик Собственника.

2.1.13. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также принимать заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.14. Принимать от Собственника показания приборов учета воды, а также осуществлять проверку состояния приборов учета и достоверности передаваемых Заказчиком сведений о показаниях приборов учета воды.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Совершать любые действия в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению.

2.2.2. Направлять по заявкам проживающих в указанном доме лиц своего работника для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором. Срок исполнения Заявки определяется в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. Приостановить оказание коммунальных услуг в случае неоплаты услуг, оказанных в предыдущих периодах, до полного погашения задолженности согласно действующему Законодательству РФ.

2.2.4. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начислять пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты.

2.2.5. Взыскивать в принудительном порядке с собственников жилых помещений задолженность по оплате за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором.

2.2.6. Требовать с собственника жилого помещения полное возмещение убытков, причиненных общему имуществу многоквартирного жилого дома.

2.2.7. В судебном порядке взыскивать долговые требования, вытекающие из настоящего договора по отношению к собственникам/пользователям жилых и нежилых помещений в жилом доме, возникших в результате неуплаты или не доплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.8. Уведомлять собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего

Заказчик _____

Исполнитель _____

договора работ. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенной Управляющей организацией и подписанной руководителем.

2.2.9. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

2.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

2.2.11. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Содержать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток посторонними предметами, строительным мусором, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, не допускать захламления придомовой территории. Крупногабаритные отходы выносить в специально оборудованное место. Не допускать изменения системы отопления и водоснабжения в квартире.

2.3.3. Самостоятельно вывозить строительный мусор от своего жилого помещения до контейнерной площадки.

2.3.4. Своевременно и в полном объеме производить оплату в рамках договора за оказанные услуги. Перечень работ, выполняемых Управляющей организацией, является исчерпывающим. Услуги, не вошедшие в указанный перечень, оказываются за отдельную плату.

2.3.5. В случае возникновения или угрозы аварий, которые наносят или могут нанести ущерб, здоровью или имуществу физических лиц либо имуществу юридических лиц, немедленно информировать об этом специально уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, Управляющую организацию.

2.3.6. Обеспечивать в заранее согласованное время беспрепятственный доступ в помещение в рабочее время работников Управляющей организации.

2.3.7. В целях исполнения настоящего договора собственник даёт согласие на обработку и передачу своих персональных данных, а Управляющая организация при этом соблюдает конфиденциальность.

2.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техпаспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

2.3.9. Согласовывать в Управляющей организации переустройство и перепланировку помещения, а также не производить самовольное переустройство и перепланировку помещения и нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг. Запрещается переоборудование инженерных сетей ХВС и ГВС

2.3.10. Подписывать акт выполненных работ при приемке выполненных ремонтных работ.

2.3.11. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.12. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, уведомить об этом Управляющую организацию в 5-дневный срок, а также уведомить нового владельца о необходимости заключить договор на управление многоквартирным домом с Управляющей организацией в течении 5-ти дней с момента перехода права собственности на жилое помещение, а также уведомить Управляющую организацию о месте фактического проживания нового владельца.

2.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг

2.3.14. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета воды.

2.3.15. Обеспечивать проведение поверки установленных индивидуальных приборов учета воды в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой поверке прибора учета.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Контролировать полноту исполнения Договора управления многоквартирным домом.

2.4.2. Инициировать проведение общего собрания собственников.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие параметрам качества и надежности.

2.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.4.5. В соответствии с действующим законодательством, принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.6. Передавать в Управляющую организацию показания приборов учета воды в течение месяца одним из способов:

- При оплате Платежного документа через Сбербанк-онлайн
- На электронную почту, указанную в Платежном документе
- С использованием ящиков для передачи показаний счетчиков УК "Удача" В сообщении необходимо указать ФИО собственника, адрес жилого помещения и показания приборов учета воды.

3. Порядок расчетов.

3.1. Размер платы за жилое помещение, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2 и на момент заключения Договора, составляет 11 рублей 07 копеек за 1 квадратный метр жилого помещения собственника.

Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду), водоотведение (утилизацию сточных вод), отопление и подогрев воды рассчитывается Управляющей организацией отдельно в соответствии с тарифами, установленными Главным управлением «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области. Сведения о действующих тарифах размещены на сайте Управляющей организации.

Для расчета платы за водоотведение используются показания приборов учета воды, предоставленные Заказчиком в соответствующем периоде.

Компенсация расходов, связанных с вывозом твердых, крупногабаритных отходов оплачиваются Заказчиком исходя из фактически понесенных расходов специализированной организации за прошедший месяц.

Размер расходов Собственника на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, а при его отсутствии исходя из нормативов потребления.

Размер Платы за жилое помещение и коммунальные платежи за соответствующий месяц указывается Исполнителем в выставляемом ежемесячно Заказчику Платежном документе.

3.2. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации или в соответствии с законодательством, путем принятия дополнительных соглашений к настоящему договору.

3.3. Размер платы за содержание общего имущества может быть изменен общим собранием собственников.

3.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.5. В случае изменения стоимости коммунальных услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

Срок внесения Собственником платы по настоящему Договору до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.7 Не использование Собственником, нанимателем, арендатором жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае непринятия решения собственниками о сроках начала, состава работ и источниках финансирования Управляющая организация не несет ответственность за последствия невыполнения данных видов работ.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее виновных действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не вносящих платы за потребленные коммунальные услуги, Управляющая организация после соответствующей проверки, совместно с Собственниками составляет акт о составе проживающих. Этот документ будет являться и доказательством в суде и основанием для начисления платежей.

4.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством, Постановления Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», а также в случае причинения ущерба общему имуществу собственников помещений дома вследствие своих действий обязан возместить Управляющей организации и третьим лицам затраты на его устранение.

4.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Форс-мажор.

5.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Согласование разногласий по заключаемому Договору, изложенных в протоколе, осуществляется путем переговоров сторон.

6.2. Все изменения, вносимые в действующий Договор, оформляются дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами. Сторона, получившая предложение об изменении Договора, обязана дать ответ другой стороне не позднее 30 дней после получения предложения.

6.3. Все споры, возникающие между сторонами, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор начинает действовать с даты его подписания Сторонами и до «31» декабря 2018 г.

7.2. Договор считается пролонгированным на неопределенный срок, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не обратилась с предложением о его расторжении.

7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Настоящий Договор также может быть прекращен в одностороннем порядке:

- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации;
- в случае внесения собственниками и нанимателями жилых помещений платы за жилищные услуги менее 90% ежемесячно.

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

7.6. При выполнении условий настоящего Договора, а также по всем вопросам, не отраженным в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством и иными нормативными документами.

Заказчик _____

Исполнитель _____

7.7. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному из которых хранится у сторон.

8. Приложения

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки и периодичность их выполнения.

Реквизиты сторон:

Заказчик:

(Ф.И.О.)
Паспорт серия _____ № _____
Дата выдачи _____
кем _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____
Адрес эл. почты: _____
_____/_____

Исполнитель:

Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Удача»
Юридический адрес: 170518, Тверская область, Калининский район, д. Кривцово, ул. Удачная, д. 3;
Фактический адрес: 170518, Тверская область, Калининский район, д. Кривцово, ул. Удачная, д. 3;
Режим работы: будние дни с 9:00 до 18:00
ИНН 6950187573/КПП 694901001
ОГРН 1146952018597
р/счет 40702810807100000942 в ПАО АКБ «АВАНГАРД»
г. Москва; БИК 044525201
к/счет 30101810000000000201
Телефон аварийно-технической службы: **8 (4822) 47-55-99**
Адрес электронной почты: uk@ydacha.org
Директор _____/Поляков С.А.

Заказчик _____

Исполнитель _____

Состав общего имущества многоквартирного дома и Границы эксплуатационной ответственности.

К общему имуществу дома относятся все помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестница, чердак, подвал (кроме оборудованных на каждую квартиру сезонных кладовых), крыша, ограждающие несущие и несущие конструкции дома, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Граница и размер земельного участка определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Границы эксплуатационной ответственности Сторон:

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы, канализации от раструба или тройника общего стояка.
Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки и периодичность их выполнения

Вид работ	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю
Влажная уборка во всех помещениях общего пользования	1 раз в месяц
Влажная протирка почтовых ящиков, зеркал, полок с книгами, подоконников, входных дверей (с моющим средством)	1 раз в месяц
II. Уборка Земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
Подметание асфальтированной придомовой территории в летний период	1 раз в неделю
Уборка мусора с газона, очистка урн	По мере необходимости
Уборка мусора на контейнерных площадках	По мере необходимости
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в неделю
Сдвигка и подметание снега при снегопаде на асфальтированной придомовой территории	По мере необходимости. Начало работы не позднее 3 часов после начала снегопада
Полив газонов	По мере необходимости
Стрижка газонов	По мере необходимости
Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Ликвидация наледи	По мере необходимости
Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
Вывоз мусора: вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), крупногабаритных отходов (КГО) вывоз листвы и скошенной травы	В соответствии с заключенным договором По мере необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год
Ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение 3 суток
Ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
Укрепление и протирка указателей улиц	1 раз в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год
Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
Дератизация	1 раз в год
Дезинсекция	1 раз в год
Техническое обслуживание общедомовых приборов учета, в том числе: Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб Снятие показаний с общедомовых приборов учета Проверка работоспособности счетчика	Ежемесячно, после установки общедомового прибора учета
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения и на системах канализации в течение 240 минут в дневное время, в ночное время – в течение 90 минут – перекрытие стояков
Выполнение заявок населения:	
- Нарушение в системе центрального отопления	По мере необходимости
- Нарушение водоотвода	1 сутки
- Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	3 суток
- Неисправность электрической проводки, электрооборудования	8 часов
V. Перечень (услуг) работ по управлению многоквартирным домом	
Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом УК
Сбор и обработка показаний индивидуальных показателей учета воды	Постоянно в рабочие дни
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Постоянно в рабочие дни
Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому УК
Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
Выдача справок обратившимся за ними гражданам об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	В день обращения
Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	В соответствии с законодательством РФ
Сверка расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию Собственника и выдача документов, подтверждающих правильность начисления	В течение 3-х рабочих дней после обращения в УК
Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном УК
Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости