

**ДОГОВОР № 1-13М18/19  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Новокузнецк

«01» июня 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖКУ – 4» (ООО «ЖКУ-4»)** (ИНН 4218003889, ОГРН 1084218001911), лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 99 от 29.04.2015 г., выдана Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области), в лице Генерального директора Буксбаум Ларисы Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и

**Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новокузнецк, ул. 13 микрорайон, 18**, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, в лице собственника помещения № 92, действующего на основании решения общего собрания Собственников (протокол общего собрания № 1 от «13» мая 2019 г.), с другой стороны,

именуемые в дальнейшем при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников (протокол общего собрания № 1 от «13» мая 2019 г.).

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета многоквартирного дома). В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены другим членом совета многоквартирного дома или иным собственником помещения.

1.5. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора с даты, указанной в решении общего собрания Собственников, а в случае, если такая дата в решении не указана – с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Собственниками было принято решение о заключении настоящего Договора.

1.6. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

### 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется:

- выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом,
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, если иное не предусмотрено действующим законодательством и (или) решением общего собрания Собственников,
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Собственники в свою очередь обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору осуществляется управление, указан в **Приложении № 1 к настоящему Договору**.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом указан в **Приложении № 2 к настоящему Договору**.

Перечень работ по ремонту общего имущества указан в **Приложении № 3 к настоящему Договору**.

Перечень услуг по содержанию общего имущества указан в **Приложении № 4 к настоящему Договору**.

2.5. Перечни работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут быть изменены путем внесения изменений в настоящий Договор. В случае принятия Собственниками или советом многоквартирного дома решений о текущем ремонте общего имущества в течение срока действия настоящего Договора, внесения изменений в перечень, указанный в **Приложении № 4 к настоящему Договору**, не требуется.

2.6. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо с привлечением третьих лиц

### **3. Права и обязанности Сторон**

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

3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников обслуживание общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям помещений в многоквартирном доме и совместно проживающим с ними лицам, арендаторам помещений в многоквартирном доме и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено действующим законодательством и (или) решением общего собрания Собственников.

3.1.3. На основании решений общих собраний Собственников обеспечивать условия для предоставления им иных услуг, связанных с проживанием (пребыванием) в принадлежащих им помещениях в многоквартирном доме (радиовещание, кабельное телевидение, Интернет, видеонаблюдение, домофон и т.п.). По поручению и в интересах Собственников заключать договоры с организациями, предоставляющими соответствующие услуги, которые определяют условия работы сторонней организации в местах общего пользования

3.1.4. Принимать от Собственников и иных лиц плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за иные работы и услуги, установленные решениями общих собраний Собственников.

3.1.5. Принимать от Собственников и иных лиц плату за коммунальные услуги (в том случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг), если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

3.1.6. Производить расчеты, начисления и перерасчет платежей Собственников за жилищные и иные оказываемые услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Представлять Собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

3.1.8. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин дефектов и выработки предложений по их устранению.

3.1.9. Проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

3.1.10. Согласовывать с Собственниками время доступа в их помещения заблаговременно до начала проведения работ в соответствии с действующим законодательством.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Выдавать Собственникам и иным лицам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.13. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.14. Участвовать в установлении фактов причинения вреда имуществу Собственников. Составлять акты по фактам причинения вреда.

3.1.15. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный годовой отчет, а также размещать отчет на сайте Управляющей организации.



3.1.16. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников помещений в доме, связанные с выполнением работ по настоящему договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.18. Выполнять иные необходимые действия, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ текущему ремонту и оказанию услуг по содержанию общего имущества и самостоятельно осуществлять контроль за их деятельностью.

3.2.2. Уведомлять лиц о необходимости погашения задолженности лиц, нарушающих обязательства по внесению платы за оказываемые услуги, а также взыскивать с таких лиц в судебном порядке образовавшуюся задолженность.

3.2.3. В случае несвоевременного внесения платы за оказываемые услуги в установленные сроки и порядке, требовать с Собственника и иных лиц – уплаты неустоек (пени), в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. По поручению Собственников на основании решения общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от такого распоряжения на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества за вычетом затрат управляющей организации по исполнению данных полномочий. Заключать от своего имени и в интересах Собственников соответствующие договоры, контролировать исполнение данных договоров. Взыскивать задолженность по указанным договорам. В случае выявления фактов бездоговорного (несанкционированного) использования общего имущества фиксировать данные факты и обращаться в суд для взыскания неосновательного обогащения и процентов.

3.2.5. Готовить предложения Собственникам о перечне, объемах, качестве услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также о размере платы за указанные услуги и работы.

3.2.6. Готовить предложения Собственникам о необходимости проведения дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим Договором и не утвержденные общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу или имуществу Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.8. Требовать доступа в помещения Собственников для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещений, снятия показаний индивидуальных приборов учета в заранее согласованные сроки, а также для ликвидации аварий и их последствий – в любое время суток. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных вследствие отказа с их стороны обеспечить доступ в занимаемое помещение, а также требовать от Собственников совершения необходимых действий за их счет.

3.2.9. Оказывать Собственникам необходимую помощь и проводить консультирование по вопросам содержания и ремонта общего имущества, организации и проведения общих собраний Собственников.

3.2.10. Инициировать проведение общих собраний Собственников в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования для консультаций и разъяснения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.2.11. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору другим лицам. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом с любыми физическими и юридическими лицами.

3.2.12. Финансировать работы по содержанию общего имущества за счет денежных средств, отраженных на лицевом счете многоквартирного дома, в том числе по текущему ремонту общего имущества.

3.2.13. Выполнять работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, при обращении Собственников, за отдельную плату.

3.2.14. Совершать иные необходимые действия, связанные с исполнением настоящего Договора.

### **3.3. Собственники обязаны:**

- 3.3.1. Использовать и содержать занимаемые помещения, а также общее имущество дома исключительно по их назначению и в соответствии с действующим законодательством и решениями общих собраний Собственников.
- 3.3.2. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и повреждениях инженерных коммуникаций (санитарно-технического и иного оборудования) и строительных конструкций дома, в том числе жилых и нежилых помещений по телефону аварийно-диспетчерской службы: 53-49-11.
- 3.3.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации и в правоохранительные органы об обнаружении хищения элементов общего имущества, совершения актов вандализма и иных противоправных действий в отношении общего имущества.
- 3.3.4. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений.
- 3.3.5. В случае длительного отсутствия Собственника либо иных лиц в помещении сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в помещение Собственника, с целью устранения аварийных ситуаций и их последствий.
- 3.3.6. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета в заранее согласованное время, а также для ликвидации аварий – в любое время суток.
- 3.3.7. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории либо проведения работ, а так же при осуществлении отгрузки бытовых отходов.
- 3.3.8. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания домашних животных, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.9. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.
- 3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.
- 3.3.11. Не совершать следующих действий:
- а) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
  - б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
  - в) подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и (или) не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации либо санитарно-гигиеническим нормативам;
  - г) производить самостоятельные отключения и подключения систем инженерного оборудования;
  - д) самостоятельно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления;
  - е) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
  - ж) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
  - з) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
  - и) производить переустройство или перепланировку помещений при отсутствии необходимых согласований;
  - к) производить работы и совершать иные действия, приводящие к порче общего имущества;
  - л) загромождать, а также загрязнять строительными материалами, отходами или иными предметами проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационные пути, помещения общего пользования, в том числе входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши;
  - м) с момента заключения настоящего договора не производить установку в местах общего пользования перегородок, дверей, тамбуров;
  - н) хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
  - о) сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию;



п) допускать остановку или стоянку транспортных средств в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

3.3.12. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором. Оплачивать иные работы и услуги, установленные по решению общего собрания Собственников. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.3.13. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об истечении сроков службы индивидуальных приборов учета, истечения межповерочного интервала поверки приборов учета, нарушении целостности пломб и (или) знаков поверки, неотображения приборами учета результатов измерений, механического повреждения прибора учета.

3.3.14. Согласовывать с Управляющей организацией выносимые на общие собрания Собственников вопросы повестки дня, в случаях, когда вследствие принятия решений по данным вопросам на Управляющую организацию могут быть возложены дополнительные обязанности, либо если такие решения касаются изменения порядка исполнения и (или) цены настоящего Договора. В случае неисполнения данной обязанности со стороны Собственников Управляющая организация вправе не принимать к исполнению соответствующее решение общего собрания Собственников.

3.3.15. Инициатор общего собрания Собственников обязан уведомлять в письменной форме Управляющую организацию о принятых на общих собраниях Собственников решениях – в течение пяти дней с момента подписания протокола общего собрания. К уведомлению о принятых на общем собрании Собственников решениях прилагаются заверенные инициатором общего собрания копии протокола общего собрания и решений Собственников. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения данной обязанности Управляющая организация не может отвечать за неисполнение принятых на таком собрании решений.

3.3.16. Избирать по решению общего собрания Собственников совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома. В течение пяти дней с момента принятия данного решения сообщить Управляющей организации в письменной форме сведения обо всех членах совета, с указанием их контактных данных и приложением заверенных инициаторами собрания копий протокола и решения общего собрания.

3.3.17. Представлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

б) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

3.3.18. В течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение сообщить Управляющей организации о прекращении права собственности на помещение либо об изменении размера своей доли в праве общей собственности на помещение.

3.3.19. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

#### **3.4. Собственники вправе:**

3.4.1. Вносить в Управляющую организацию предложения по вопросам исполнения настоящего Договора, содержания и ремонта общего имущества.

3.4.2. Контролировать исполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора.

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

3.4.4. По согласованию с Управляющей организацией расширить перечень работ и услуг по настоящему Договору.

3.4.5. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность по внесению платы работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также иным способом.

3.4.6. Ежеквартально получать информацию о состоянии лицевого счета дома (по письменному заявлению).

3.4.7. Ежегодно в течение первого квартала получать отчет от Управляющей организации о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

3.4.8. Устанавливать по решению общего собрания Собственников поощрение председателю совета многоквартирного дома за выполняемую им общественную деятельность, определять вид, размер, источник такого поощрения и порядок его предоставления.

3.4.9. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Плата по настоящему Договору для собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений многоквартирного дома включает в себя плату за 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 плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, признается платой по настоящему Договору, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений одинаково из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации и на срок не менее чем один год.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения может быть проиндексирован Управляющей организацией в случае принятия общим собранием Собственников решений о применении индексации размера платы на величину, определенную таким собранием (например, установленные компетентными органами власти индексы: индекс роста потребительских цен, предельный индекс изменения размера платы за коммунальные услуги, и т.п.), но не чаще одного раза в год.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. Показания индивидуальных приборов учета используются для определения размера платы за коммунальные услуги, если приборы учета опломбированы и приняты в эксплуатацию в установленном порядке.

4.7. Плата по настоящему Договору вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с платежными документами, предоставляемыми Управляющей организацией.

Платежные документы на внесение платы по настоящему Договору предоставляются Управляющей организацией либо уполномоченными ею лицами в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата по настоящему Договору вносится на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в платежных документах, путем перечисления денежных средств через кредитные организации и иными способами, не запрещенными законом.

В случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг и общее собрание Собственников приняло решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, то плата за такие услуги вносится ресурсоснабжающим организациям путем перечисления денежных средств через кредитные организации и иными способами, не запрещенными законом.

4.9. Управляющая организация в целях исполнения настоящего Договора вправе самостоятельно распоряжаться денежными средствами, поступающими от собственников и нанимателей (направлять их на выполнение необходимых работ и услуг). При этом поступления за текущий ремонт не являются целевыми.

4.10. Собственники не вправе требовать уменьшения платы за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору в случае проведения ими ремонтных работ в местах общего пользования самостоятельно, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией.

4.11. Неиспользование Собственниками и иными лицами принадлежащих им помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по договорным ценам.



## 5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством – в объеме принятых на себя обязательств, то есть в границах эксплуатационной ответственности и в период действия Договора.

5.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.3. В случае выявления Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника, нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке по месту жительства либо по месту пребывания, и невнесения за них платы по настоящему Договору, после соответствующей проверки Управляющая организация вправе взыскать с Собственника, нанимателя понесенные убытки.

5.4. Собственник и иной пользователь помещения, не обеспечивший без уважительной причины своевременный доступ в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для проведения профилактических осмотров, устранения аварийных ситуаций, несет ответственность за убытки, понесенные в результате таких действий, как перед Управляющей организацией, так и перед другими лицами в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- а) за противоправные действия (бездействие) Собственников, нанимателей и иных лиц;
- б) за действия Собственников и иных лиц на общедомовом оборудовании, осуществленные без согласования с Управляющей организацией;
- в) за неисполнение решения общего собрания Собственников в случае нарушения Собственниками обязанностей, предусмотренных пунктами 3.3.14-3.3.16 настоящего Договора;
- г) за аварии, произошедшие не по ее вине, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.п.);

5.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их исполнение.

5.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

## 6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

6.1. Контроль Собственников за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется путем:

- а) получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем привлечения за свой счет лиц, осуществляющих соответствующие экспертизы;
- в) участия в осмотрах общего имущества, в том числе участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования, с целью подготовки предложений Управляющей организации по их ремонту;
- г) участия в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- д) фиксирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества посредством составления соответствующих двусторонних актов, с обязательным присутствием уполномоченных представителей Управляющей организации,
- е) обращения в компетентные государственные и муниципальные органы;
- ж) ежегодного получения от Управляющей организацией отчета об исполнении настоящего Договора;
- з) подписания председателем совета многоквартирного дома либо иным Собственником (при отсутствии председателя совета многоквартирного дома) актов выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. При этом, если в течение десяти дней с момента предоставления указанному лицу акта Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг, то работы считаются принятыми, а услуги – оказанными, качественно и в полном объеме;
- е) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию.

6.2. В случаях нарушения условий Договора, в том числе в случае отказа Собственников от приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг, по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

а) нарушения качества, объемов, сроков оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Собственников;

б) неправомерные действия Собственника.

Акт может быть составлен с использованием бланков либо в произвольной форме. Акт составляется комиссионно (в составе не менее чем из трех человек), с обязательным участием представителя Управляющей организации и лица, по инициативе которого составляется акт о нарушениях. В случае неявки указанных лиц, извещенных о месте и времени составления акта, акт может быть составлен в их отсутствие. В акте указываются: наименование акта, место, время, данные присутствующих лиц, объект осмотра, описание выявленных нарушений, а также все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, при их наличии, подписи присутствующих. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах – по одному для Управляющей организации и лица, по инициативе которого составляется акт

## **7. Заключение договора, срок действия договора, изменение и расторжение договора**

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Заявление о прекращении действия настоящего Договора подается:

- Собственниками – в Управляющую организацию. Заявление должно быть подписано Собственниками, обладающими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех Собственников;

- Управляющей организацией – в адрес совета многоквартирного дома, а также доводится до сведения Собственников помещений путем его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных ею в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента его расторжения.

7.6. Расторжение настоящего Договора не освобождает Собственников от обязанности вносить плату за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, оказанные в период действия настоящего Договора.

## **8. Особые условия**

8.1. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходят обязательства предыдущего Собственника по исполнению условий настоящего Договора.

8.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Сторонам не удалось достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.3. Настоящий Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй – у уполномоченного представителя Собственников.

8.5. Управляющая организация при изменении своего наименования, адреса, телефонов, сайта в сети Интернет, указанных в настоящем Договоре, сообщает об этом Собственникам любым доступным способом, в том числе путем размещения данной информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет [www.zku-nk.ru](http://www.zku-nk.ru).

8.6. Управляющая организация может доводить до сведения Собственников информацию, касающуюся исполнения настоящего Договора, путем ее размещения на сайте Управляющей организации в сети Интернет либо на иных сайтах, предназначенных для раскрытия информации управляющими организациями в соответствии с действующим законодательством.



8.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

8.7.1. Приложение № 1. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору осуществляется управление.

8.7.2. Приложение № 2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

8.7.3. Приложение № 3. Перечень работ по ремонту общего имущества.

8.7.4. Приложение № 4. Перечень услуг по содержанию общего имущества.

8.7.5. Приложение № 5. Акт о разграничении ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками.

## 9. Адреса и реквизиты Сторон

### 9.1 УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «ЖКУ - 4»,

654059, г. Новокузнецк, ул. М. Горького, 111а

р/с 40702810626170004885 Отделение №8615 Сбербанка России г. Кемерово БИК 043207612

К/с 30101810200000000612, ИНН 4218003889 КПП 421801001

Генеральный директор \_\_\_\_\_



/ Л.Н. Буксбаум

### 9.2. СОБСТВЕННИКИ

Уполномоченный представитель Собственников, действующий на основании решения общего собрания Собственников (протокол № 1 от «13» мая 2019 г.)

Собственник помещения № 92

\_\_\_\_\_

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line.

Состав общего имущества

Адрес многоквартирного дома	Ул. 13 Микрорайон, 18
Серия, тип постройки	1-464Д-84
Год постройки	1977
Этажность	9
Количество квартир	144
Количество нежилых помещений	0
Общая площадь многоквартирного дома, м <sup>2</sup>	7502,2
Общая площадь жилых помещений, м <sup>2</sup>	7502,2
Общая площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	0
Степень износа по данным государственного технического учета	10%
Год последнего комплексного капитального ремонта	
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м <sup>2</sup>	5796
Кадастровый номер земельного участка	42:30:0412013:66

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<i>1. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования</i>	
Помещения общего пользования	Количество - 4. Площадь – 1372 м <sup>2</sup>
Лифт	0
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 36 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей - 4 шт.
Балконы	Количество балконов - 64 шт. Количество лоджий – 144 шт.
Коридоры	Количество ___ шт.
Технические этажи	Площадь – _____ м <sup>2</sup> . Материал пола: _____ (подвал- _____ м <sup>2</sup> ), шлак (чердак- 1215 м <sup>2</sup> )
Кровля	Вид кровли _____ (плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли – ж/б Площадь кровли 1276 м <sup>2</sup>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт., из них: - деревянных – _____ шт., - металлических - _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – ___ шт.
Мусоропровод	
Светильники в местах общего пользования	Количество - ___ шт., патроны – ___ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. ___ мм. – _____ м.п., 2. ___ мм. – _____ м.п.



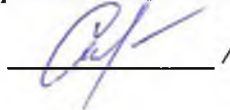
Наименование элемента общего имущества	Параметры
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек – ___ шт., - вентилей - ___ шт., - кранов - ___ шт.
Элеваторные узлы	Количество - ___ шт.
Приборы отопления в местах общего пользования	Количество - ___ шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм. – ___ м.п.    2. ___ мм. – ___ м.п. 3. ___ мм. – ___ м. п.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм. – ___ м.п.    2. ___ мм.- ___ м.п. 3. ___ мм. – ___ м. п.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - ___ шт., вентилей - ___ шт., кранов - ___ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, шт. 1) общедомовой прибор учета Электроэнергии – ___ шт. 2) общедомовой прибор учета горячей воды – ___ шт. 3) общедомовой прибор учета холодной воды – ___ шт.
Трубопроводы канализации	Диаметр, протяженность: 1. ___ мм. – ___ м.п.
Иное оборудование	
<b>II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	
Общая площадь	Земельного участка – ___ м2, в том числе: - застройка – ___ м2 - асфальт- ___ м2 - грунт, газоны – ___ м2
Элементы благоустройства	Урна металлическая- ___ шт. Лавочка – ___ шт. Газонное ограждение – ___ секция Детское оборудование – ___ ед. ( _____ ) ( _____ )
Иные строения	

Генеральный директор

Управляющей организации



Уполномоченный представитель  
Собственников, действующий на основании  
решения общего собрания Собственников  
(протокол № 1 от 13.05.2019 г.)



**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера платы Собственниками, нанимателями за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Хранение и ведение технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.
5. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение работ и оказание услуг. Контроль их исполнения.
6. Подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества для их утверждения на общих собраниях Собственников.
7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
8. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
9. Организация претензионной работы.
10. Ведение расчетов с Собственниками и нанимателями помещений за оказываемые услуги и выполняемые работы по настоящему Договору, в том числе: предоставление платежных документов, заключение договоров с расчетными центрами, платежными агентами, начисление, сбор денежных средств.
11. Принятие мер по истребованию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
12. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания и круглосуточного дежурства диспетчерской службы.
13. Снятие и проверка показаний индивидуальных и коллективных приборов учета коммунальных ресурсов, если иное не предусмотрено действующим законодательством..
14. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых справок, относящихся к компетенции Управляющей организации; передача функций по регистрационному учету третьим лицам.
15. Ведение бухгалтерского учёта, учёт товарно-материальных ценностей, основных средств и нематериальных активов, труда и заработной платы, фактических затрат, раздельного учёта. Составление баланса, ведение налогового учёта, сводной бухгалтерской и финансовой отчётности.
16. Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные и иные услуги в порядке, установленном законодательством.
17. Представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
18. Оказание помощи в проведении общего собрания Собственников.
19. Прием граждан (нанимателей, Собственников и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
20. Подготовка отчетов об использовании денежных средств собственников многоквартирных жилых домов по содержанию общего имущества.
21. Решение вопросов пользования и распоряжения общим имуществом (на основании решения собрания собственников).
22. Организация работы по исполнению требований законодательства о раскрытии информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирными домами.
23. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

*Генеральный директор*

*Управляющей организации*



*Уполномоченный представитель  
Собственников, действующий на основании  
решения общего собрания Собственников  
(протокол № 1 от 13.05.2019 г.)*



**ПЕРЕЧЕНЬ  
 РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№	Вид работ	Наименование объекта проведения работ	Сроки выполнения работ
1.	Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, гидроизоляции, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундамент	По необходимости*
2.	Герметизация стыков, восстановление архитектурных элементов, номерных знаков, восстановление теплоизоляционных свойств стеновых панелей, восстановление неисправности водоотводящих устройств ,ремонт и окраска фасадов	стены и фасад	По необходимости*
3.	Восстановительные работы по устранению дефектов: заделка швов и трещин, утепление, гидроизоляция и звукоизоляция.	перекрытие и покрытие	По необходимости*
4.	Усиление и ремонт элементов стропильной системы, антисептирование и антиперирование деревянной стропильной системы, устранение неисправностей кровли, замена вытяжных устройств, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, окраска металлических частей на кровле.	крыша	По необходимости*  В случае протечек – незамедлительное их устранение.
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	оконные и дверные заполнения	По необходимости*  В отопительный период незамедлительное устранение выявленных нарушений.
6.	Усиление, смена, заделка отдельных участков	межквартирные перегородки	По необходимости*
7.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов, восстановление гидроизоляции, примыканий, восстановление крепления ограждений.	лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды (подвалы), над балконами верхних этажей	По необходимости*
8.	Замена / восстановление отдельных участков	полы	В случае повреждения и по необходимости*
9.	Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляции холодной воды в трубах.	инженерные сооружения (трубы) в подвалах на стояках и внутри квартир	При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*
10.	Восстановление отделки стен, потолков, откосов при выявленных нарушениях.	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях	По необходимости*

№	Вид работ	Наименование объекта проведения работ	Сроки выполнения работ
11.	Установка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов		Во исполнение Федерального закона от 23.11.2009г № 261-ФЗ
12.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.	внутренняя система отопления и ИТП	По необходимости*
13.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения	При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*
14.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства	При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*
15.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем ,восстановление неплотностей вентиляционных каналов.	внутренняя система вентиляции	По необходимости*

\* По необходимости, то есть в соответствии с планом текущего ремонта, утвержденного на общем собрании Собственников, либо при крайне неудовлетворительном состоянии элемента общего имущества, требующего срочного ремонта.

**Генеральный директор**

**Управляющей организации**



**Л.Н. Буксбаум**

**Уполномоченный представитель  
Собственников, действующий на основании  
решения общего собрания Собственников  
(протокол № 1 от 13.05.2019 г.)**



**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>		
1.	<p><b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</li> <li>– проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</li> <li>– признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> <li>– коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> <li>– поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;</li> <li>– при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</li> <li>– проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.</li> </ul>	не реже двух раз в год.
2.	<p><b>Работы, выполняемые в отношении подвальных помещений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</li> <li>– проверка состояния помещений подвалов, 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 требованиями;</li> <li>– контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</li> </ul>	не реже двух раз в год
3.	<p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</li> <li>– выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</li> <li>– выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</li> </ul>	не реже двух раз в год
4.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и</b>	не реже двух раз

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	<p><b>покрытый многоквартирного дома:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li>– выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</li> <li>– выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения 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;</li> <li>– выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</li> <li>– выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;</li> <li>– проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</li> </ul>	в год
5.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</li> <li>– выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</li> <li>– выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</li> </ul>	не реже двух раз в год.
6.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проверка кровли на отсутствие протечек;</li> <li>– проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</li> <li>– выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</li> <li>– проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</li> <li>– проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</li> <li>– контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</li> </ul>	<p>обследование крыши не реже 2-х раз в год,</p> <p>устранение протечек незамедлительно.</p>

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</li> <li>– проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</li> <li>– проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</li> <li>– проверка состояния защитного окрасочного слоя металлических элементов,</li> <li>– проверка состояния пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель .</li> <li>– проверка состояния антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</li> </ul>	
7.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</li> <li>– 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;</li> <li>– выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> <li>– выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</li> </ul>	не реже двух раз в год.
8.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</li> <li>– контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</li> <li>– выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</li> <li>– контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</li> <li>– контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</li> </ul>	не реже двух раз в год  восстановление в отопительный период.
9.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</li> <li>– проверка звукоизоляции и огнезащиты;</li> </ul>	не реже двух раз в год.
10.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.</b> При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному</p>	не реже двух раз в год.



№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	оборудованию - устранение выявленных нарушений.	
11.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b> – проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	не реже двух раз в год
12.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b> – 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..	не реже двух раз в год.
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		
13.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</b> – техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; – контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; – проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; – устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; – контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	не реже двух раз в год  по мере необходимости.
14.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:</b> – проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; – постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; – гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; – работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	два раза в год
15.	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:</b> – проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных	по мере необходимости в соответствии с планами ППР

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	<p>(общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</li> <li>– контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</li> <li>– контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</li> <li>– контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</li> <li>– переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</li> <li>– промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</li> <li>– очистка и промывка водонапорных баков;</li> <li>– промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</li> </ul>	
16.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</li> <li>– проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</li> <li>– удаление воздуха из системы отопления;</li> <li>– промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</li> </ul>	<p>1 раз в год.</p> <p>по мере необходимости</p>
17.	<p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</li> <li>– проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</li> <li>– техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</li> </ul>	<p>в соответствии с планом ППР.</p>

Генеральный директор

Управляющей организации



Уполномоченный представитель  
Собственников, действующий на основании  
решения общего собрания Собственников  
(протокол № 1 от 13.05.2019 г.)

**АКТ**  
**ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ,**  
**УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**  
**И СОБСТВЕННИКАМИ**

1. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

4. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

5. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и (или) **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается **Собственником** дополнительно после выставления **Управляющей организацией** соответствующего счета.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.**

**Внутридомовые сети отопления** – от внешней границы стены (либо места установки прибора учета) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (либо при его отсутствии до места сопряжения с отопительным прибором).

**Внутридомовые сети холодного водоснабжения** – от внешней границы стены здания (либо места установки приборов учета) до контрольного вентиля, технически максимально приближенного к стояку, в квартирах включительно, на подводке каждого этажа.

**Внутридомовые сети горячего водоснабжения** – от внешней границы стены здания до контрольного вентиля, технически максимально приближенного к стояку, в квартирах включительно, на подводке каждого этажа.

**Внутридомовые сети канализации** – вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до первого колодца на внутридомовой сети.

**Сети электроснабжения** – от контактных соединений кабеля 0,4 кВ (при отсутствии общедомовых приборов учета) до электросчетчиков (за исключением электросчетчиков).

*Генеральный директор*

*Управляющей организации*



*Уполномоченный представитель*

*Собственников, действующий на основании  
решения общего собрания Собственников  
(протокол № 1 от 13.05.2019 г.)*