ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Калининград, ул. Горького, дом 96

г. Калининград «15» июня 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Территория уюта», Именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице генерального директора Слюсарь Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Калининград, ул. Горького, дом 96** (далее – Многоквартирный дом), выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в **подписном листе**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее «**Собственники**», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1.Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, приведённого в протоколе от 15 июня 2022г.

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3.При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ); Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»; Федеральными законами «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О персональных данных»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Правительством РФ); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; Стандартом раскрытия информации; Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями), утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

1.4.Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – общее имущество Собственников), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. В течение месяца после заключения настоящего договора согласно п.6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация совместно с Собственниками проводит базовый общий осмотр (обследование) Многоквартирного дома, по результатам которого:

1) составляет с участием Собственников акт базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома с указанием необходимости выполнения восстановительных работ, содержащий сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях) общего имущества Собственников;

2) оформляет с участием председателя совета Многоквартирного дома заключение по итогам базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома:

- с указанием тех. элементов общего имущества Собственников, в которых превышен нормативно установленный срок службы до проведения их капитального ремонта или замены до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации, а также с указанием величины такого превышения;

- с указанием тех. элементов общего имущества Собственников, в которых превышен межремонтный период по проведению их текущего ремонта с указанием количества пропущенных межремонтных периодов до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации;

- с указанием необходимости составления и последующего выполнения планов восстановительных работ в отношении элементов общего имущества Собственников, техническое состояние которых не соответствует нормативно установленным требованиям законодательства РФ;

- с точным разграничением ответственности Управляющей организации за техническое состояние общего имущества Собственников, сформировавшееся до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации и после передачи в управление.

2.Цель Договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1.Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2.Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

- оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;

- организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций;

- организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций восстановительных работ на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов (как вида работ по капитальному ремонту) с целью предварительного установления необходимости и объёмов капитального ремонта;

- предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего договора и с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей организации;

- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3.Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, приводится в Приложении 2 к данному договору.

2.4.Управляющая организация предоставляет услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным правительством РФ.

Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в Приложении 3 к настоящему договору.

2.5.Управляющая организация предоставляет услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (превышающий минимальный перечень работ и услуг).

2.6.Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая организация обязуется:

1) осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;

2) регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;

3) принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;

4) обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов;

5) обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

2.7.Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение 3) в рамках настоящего договора, подразделяется на:

1) регулярные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, ежегодно в обязательном порядке выполняемые в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме с определяемой настоящим договором регулярной периодичностью в равных ежегодных объёмах и в постоянном составе и, в этой связи, не требующие ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;

2) дополнительные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и, в связи с этим, требующие утверждения решениями общего собрания Собственников для включения в перечень регулярно выполняемых услуг и работ (после включения в данный перечень указанные услуги и работы, становящиеся регулярными, не требуют последующего ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников, но на основании решений следующих решений общих собраний Собственников они могут быть исключены из этого перечня);

3) работы по плановому текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме - восстановительные работы, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объёмах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие ежегодному утверждению решениями общего собрания Собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1.Управляющая организация обязана:

3.1.1.Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством РФ, с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей осуществлять надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечивающее:

- соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных

осмотров с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнением общего имущества Многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством РФ.

3.1.2.Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

- своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей организацией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

- осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, начиная с необходимости проведения технического обследования, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3.Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в качестве исполнителя коммунальных услуг при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников и заключения Управляющей организацией договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.1.4.Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5.Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и пользователей помещений в данном доме, в сроки, установленные законодательством, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

- при необходимости локализовать аварии внутридомовых иженерных систем путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей;

- ликвидировать неисправность сетей внутридомовых иженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора,частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м) и т.п.;

- производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.7.Организовать работы по устранению причин иных аварийных ситуаций, приводящим

к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8.Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9.Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации и на стендах в её помещении и в подъездах дома.

3.1.10.Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11.В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.12.В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13.При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования и лифтов, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств (с выделением данных работ и услуг, а также их стоимости в общем перечне и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в платёжном документе).

3.1.14. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и приеме бытовых стоков, обеспечивающие предоставление услуг для содержания общего имущества дома.

3.1.15.Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16.Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.17.Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18.По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19.Не менее чем за три дня до начала проведения работ (кроме аварийных) внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20.Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Отчет в письменном виде размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений, а также на официальных сайтах Управляющей организации (http://teryuta39.ru/ и ГИС ЖКХ (https://dom.gosuslugi.ru/).

3.1.21.На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.22.Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.23.Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.24.При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников или Совета многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, уполномочившего Управляющую организацию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей организации, должны быть направлены на благоустройство многоквартирного дома и его придомовой территории.

3.1.25.Проводить регулярные осмотры общего имущества Многоквартирного дома в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном доме, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимые после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.1.26.Принимать на основании проведённых осмотров, оформленных актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2.Управляющая организация вправе:

3.2.1.Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.3.В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4.Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.5.Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.6.На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного и иного оборудования) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от лиц, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников денежные средства на расчётный счёт Управляющей организации;

- направлять полученные от лиц, с которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по благоустройству многоквартирного дома и придомовой территории, указанных в решении общего собрания Собственников или Совета многоквартирного дома.

3.3.Собственники обязаны:

3.3.1.Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2.При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3.Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переуст-

ройству и перепланировке помещения;

к) обеспечивать свободный доступ к общедомовому имуществу и оборудованию, находящемуся в жилом (нежилом) помещении Собственника, для проведения ремонтных и аварийных работ на таком имуществе.

3.3.4.Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

3.3.5.Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6.Сообщать Управляющей организации о всех выявленных неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7.Избрать совет многоквартирного дома и председателя данного совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете многоквартирного дома, определяющего компетенции данного совета.

3.3.8.Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утверждённых решением общего собрания Собственников.

3.3.9. Заключить договоры со специализированной организацией с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта внутриквартирного газового оборудования.

3.3.10.Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведённые до их сведения Управляющей организацией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1.Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией и привлекаемых на договорной основе организаций, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, с подписанием актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

3.4.2.Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3.Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки, и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выпол-

нении настоящего Договора.

3.4.5.По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и телекоммуникационного оборудования.

3.4.6.Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4.Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей

4.1.Цена настоящего Договора определяется величиной платы за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников и включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:
- плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом,
- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,

2) плату за коммунальные ресурсы, потребляемые собственниками помещений, в целях содержания общего имущества многоквартирного дома;

3) плату за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов).

4) плата за дополнительные услуги, при условии принятия соответствующего решения собственниками дома.

4.2.Цена (тариф) на услуги по управлению Многоквартирным домом, на выделенные виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и общая цена (тариф) на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за такой расчётный период для каждого Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности (с детализацией по выделенным видам работ и услуг в платёжном документе для внесения данной платы представленных Собственнику).

4.3. Цены (тарифы) на услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведены в приложении 4 к настоящему договору.

4.4.Тарифы на работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, устанавливаются решением общего собрания Собственников. Цены (тарифы) на работы и услуги организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание ВДГО, обследование систем вентиляции, техническое обслуживание лифтов, системы дымоудаления и пожаротушения, изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине.

4.5.Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.6.Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной Калининградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденными ор-

ганами государственной власти Калининградской области и органами муниципального управления г. Калининграда в порядке, установленном федеральным законом.

4.8.Плата за содержание, ремонт, коммунальные услуги, в том числе исполльзуемые, в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, вносится Собственниками ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9.Плата за содержание, ремонт и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией..

4.10.Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.11.При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.12.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.13.Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14.В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти Калининградской области и органов муниципального управления г. Калининграда.

4.15.Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.16.Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5.Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ

5.1.Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация по итогам проведённых осмотров многоквартирного дома обязана:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) составить и представить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проект перечня восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме;

3) организовать выполнение утверждённых решениями общих собраний Собственников восстановительные работы в многоквартирном доме, включающие в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в виде комплекса строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения

неисправностей (восстановления работоспособности) элементов общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;

- работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме путём комплексного устранения неисправностей всех изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по техническому обследованию общего элементов имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности многоквартирного дома.

5.2.С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников по результатам базового общего осмотра (обследования) многоквартирного дома на основании акта базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома Управляющая организация обязуется:

1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников с указанием объёмов необходимых ремонтных работ и с установлением предельных сроков их выполнения, а также очерёдности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на предстоящие 3-5 лет;

2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества на предстоящий год в форме расценённой описи данных работ на этот год;

3) после принятия общим собранием Собственников решения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме в форме утверждения расценённой описи работ по плановому текущему ремонту общего имущества и размера платы за выполнение данных работ, организовать проведение работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников силами Управляющей организации и (или) силами подрядных организаций на договорной основе;

4) организовать приёмку выполненных работ по текущему ремонту общего имущества Собственников с участием в составе приёмочной комиссии представителей Совета многоквартирного дома.

5.3.Собственники согласно ч.1 и 2.ст.189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению Управляющей организации либо по собственной инициативе.

5.4.Порядок финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту регулируется нормами Жилищного Кодекса РФ.

6. Ответственность сторон

6.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

- за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

- за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ Правил предоставления коммунальных услуг,

- за ущерб, причинённый общему имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3.В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором.

6.4.Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Многоквартирном доме, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователей помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

6.5.Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, но данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников.

6.6.Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

7.1.Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и председателя совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями.

7.2.Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется Советом многоквартирного дома.

7.3.Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учёт путём ведения лицевого счёта Многоквартирного дома, в котором производятся учётные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по отнесению затрат на их выполнение.

7.4.В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие акты.

7.5.Акты нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения.

7.6.При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с указанием в них в качестве виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей работ и услуг по содержанию общего имущества, в лицевом счёте Многоквартирного дома Управляющей организацией производятся учётные записи об отнесении затрат по услугам по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в нём за соответствующий расчётный период в размере тарифов платы за соответствующие виды услуг,

умноженных на общую площадь Многоквартирного дома. При наличии указанных актов в лицевом счёте Многоквартирного дома производятся соответствующие записи по фактическому уменьшению поступлений платы и затрат в отношении некачественно предоставленных (не предоставленных) услуг по содержанию общего имущества в доме на сумму фактического снижения платы по данным услугам.

7.7.По аварийному обслуживанию и ремонтным работам – работам по устранению (локализации) аварий, проведению работ по непредвиденному (внеплановому) и плановому текущему ремонту общего имущества в лицевом счёте Многоквартирного дома учётные записи по фактическому отнесению затрат на выполнение данных работ производятся Управляющей организацией на основании актов соответствующих выполненных работ. При этом акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества в обязательном порядке подписываются председателем совета многоквартирного дома или замещающим его членом данного совета.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1.Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1.В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- Собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 3 расчетных периода (расчетных месяца);

8.1.2.По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.5.В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.6.По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2.При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3.Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

8.4.Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

9.1.Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10. Форс-мажор

10.1.Управляющая организация, как не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

10.2.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.

10.3.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.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 01 июля 2022 г.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.3.Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12. Подписи и реквизиты сторон

Управляющая организация:
ООО «Территория уюта»
ИНН 3906361072
КПП 390601001
ОГРН 1173926027989 21.11.2017г.
Юр. Адрес: 236029, г.Калининград, ул. Виктора Гакуна, д. 10, лит. IX из лит. А
р/сч. 40702810094930000870
в Северо-Западном Филиале ПАО РОСБАНК г. Санкт-Петербург
к/сч. 30101810100000000778
БИК 044030778

Генеральный директор
Слюсарь Владимир Михайлович

Собственники, подписавшие договор управления

№ п/п	Фамилия, имя отчество собственника помещения в многоквартирном доме – физического лица, (наименование – для собственника помещения - юридического лица)	№ квартиры (и/или иные данные, идентифицирующие помещение в многоквартирном доме)	Общая площадь помещения в многоквартирном доме, находящегося в собственности данного лица	Доля общей площади помещения в многоквартирном доме, находящегося в собственности лица, в общей площади всех помещений в данном доме (процент голосов)	Наименование и реквизиты правоустанавливающего документа	Подпись собственника или лица, действующего по доверенности от имени собственника (для юридического лица - также оттиск печати)
1	Батурина Анна Петровна	83	33,8	100%	№ 39-39/001-39/001/018/2015-1238/1 от 15.09.2015	
2	Артиев Андрей Александрович	232	32.3	50%	№ 39-39/001-39/001/028/2015-4674/2 от 04.12.2015г	
3	Комиссарова Ольга Владимировна	232	32,3	50%	№ 39-39/001-39/001/028/2015-4674/1 от 04.12.2015 1/2	
4.	Шемаров Александр Александрович	235	59.4	100%	39-39/001-39/001/093/2016-6876/1 от 20.06.2016	
5	Полевой Михаил Александрович	271	81,0	100%	39-39/001-39/001/016/2015-8554/1 от 20.10.15	
6	Беверин Михаил Владимирович	87	34,7	100%	39-39/001-39/001/028/2015-8465/1 от 21.10.2015	

Настоящий подписной лист является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Калининград, ул. Горького, дом 96, составленного согласно требованию ч.1 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в виде одного документа, подписанного сторонами.

Приложение 1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав
общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Калининград, ул. Горького, дом 96
(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Информация (технические характеристики)
	Конструктивные элементы многоквартирного дома		
	Фундамент		
	Подвалы		
	Стены		
	Перекрытия и покрытия		
	Колонны и столбы		
	Балки (ригели) перекрытий и покрытий		
	Крыши		
	Лестницы		
	Фасады		
	Балконные плиты		
	Иные плиты		
	Помещения общего пользования		
	Лестничные марши и площадки		
	Коридоры мест общего пользования		
	Площадь прочих помещений общего пользования:		
	колясочные		
	Другие вспомогательные помещения		
	Площадь подвалов		
	Иные технические помещения, всего		
	мастерские		
	электрощитовые		
	водомерные узлы		
	Помещения, относящиеся к общему долевому имуществу собственников помещений, кроме мест общего пользования (с указанием этажа и назначения помещения)		
	Лифтовые и иные шахты		
	Перегородки помещений общего пользования		
	Внутренняя отделка помещений общего пользования		
	Полы помещений общего пользования		
	Оконные и дверные заполнения помещений общего пользования		

	Внутридомовые инженерные системы многоквартирного дома и оборудование, размещенное на данных системах		
	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения		
	центральное		
	узел управления		
	коллективный (общедомовой) прибор учета		
	установлена система автоматического сбора показаний		
	длина розлива		
	количество стояков		
	длина стояков в подвалах		
	длина стояков в квартирах		
	вентили латунные		
	количество вентилей в подвалах		
	Внутридомовая инженерная система водоотведения (канализации)		
	длина канализационных труб в подвалах		
	длина канализационных стояков в подвалах		
	количество стояков		
	длина стояков		
	количество крышек ревизий		
	Внутридомовая инженерная система электроснабжения		
	установлен узел управления		
	коллективный (общедомовой) прибор учета		
	установлена система автоматического сбора показаний		
	вводно-распределительное устройство		
	количество групповых щитков в подвале и на лестничной клетке		
	количество силовых щитов		
	длина сетей коммунального освещения		
	длина сетей питания лифтов и электронасосов		
	количество номерных знаков		
	количество светильников дневного света		
	количество светильников с лампами накаливания		
	количество светильников с лампами ДРЛ		
	количество выключателей		
	количество уличных осветительных приборов		
	Внутридомовая инженерная система газоснабжения		
	центральное		
	длина сетей газоснабжения		
	Вентиляция		
	приточная вентиляция		
	вытяжная вентиляция		
	приточно-вытяжная вентиляция		
	водостоки		
	наружные водостоки		

	внутренние водостоки		
	Лифты (общие сведения)		
	Лифт		
	Шахта лифта приставная/встроенная		
	Иное оборудование		
	наименование оборудования		
	характеристика и функциональное назначение оборудования		
	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства		
	Общая площадь земельного участка по данным технической инвентаризации		
	Общая площадь земельного участка по данным межевания		
	Общая площадь земельного участка по фактическому пользованию, всего		
	застроенная, всего		
	незастроенная, всего		
	Объекты общего имущества, в том числе элементы благоустройства, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
	Коллективная автостоянка в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
	Площадки, всего:		
	в том числе детская площадка, расположенная в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
	Элементы озеленения многоквартирного дома:		
	Зеленые насаждения, всего:		
	в том числе скверы		
	в том числе газон с деревьями		
	в том числе прочие		

Общие характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) номер технического паспорта БТИ _____;
б) серия, тип постройки _____;
в) год постройки _____;
г) этажность _____;
д) количество квартир _____;
е) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
ж) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
з) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
и) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
к) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
л) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
м) правовой акт о признании дома ветхим _____;
н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
о) кадастровый номер земельного участка _____.

Приложение 2
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень предоставляемых услуг по управлению Многоквартирным домом

	Виды предоставляемых услуг по управлению Многоквартирным домом
1.	**Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.**
2.	**Сбор, обновление и хранение информации о собственниках** и **нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров** (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая **ведение актуальных списков в электронном виде** и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных
3.	**Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме**, в т.ч:
3.1.	Разработка **перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме** (исходя из Минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества), в т.ч: - работ и услуг по содержанию общего имущества; - работ по текущему ремонту общего имущества; - работ по капитальному ремонту общего имущества (проведению технического обследования элементов данного имущества)
3.2.	Разработка **перечня** дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома (превышающий минимальный перечень работ и услуг).
3.3.	**Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ**, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ (для услуг и работ техническому обслуживанию и ремонту лифтов); - **смет** на выполнение отдельных видов работ (по плановому текущему ремонту общего имущества)
3.4.	Подготовка **предложений** по вопросам проведения **капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома**
3.5.	Подготовка **предложений** по вопросам осуществления действий, направленных на **снижение объема** используемых в многоквартирном доме **энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности**
3.6.	Подготовка **предложений о передаче объектов общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме **в пользование иным лицам на возмездной основе** на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора
3.7	Обеспечение **ознакомления** собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных **документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом**, а также организация предварительного обсуждения этих проектов
3.8.	Организация **рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме**, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом
4.	**Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ**, утвержденным решением собрания, в том числе:
4.1.	Определение **способа** оказания услуг и выполнения работ

4.2.	Подготовка **заданий для исполнителей услуг и работ**
4.3.	Выбор **исполнителей услуг и работ** по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе на конкурсной основе)
4.4	Заключение **договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту** общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч.: - по вывозу ТБО; - по техническому обслуживанию лифтов; - по техническому обслуживанию домофонов; - по техническому обслуживанию систем вентиляции и дымоудаления; - по аварийному обслуживанию многоквартирных домов;
4.5	Заключение с собственниками помещений в многоквартирном доме договоров управления многоквартирными домами
4.6	Заключение **договоров** энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения **с ресурсоснабжающими организациями** в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (в случаях, предусмотренных законодательством РФ)
4.7	Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме
4.8	**Осуществление контроля** за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. **документальное оформление приемки таких услуг и работ**, а также **фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества**
4.9	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
4.10	**Взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления в т.ч. с органами социальной защиты населения по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом**
5.	**Организация и осуществление расчетов** за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:
5.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ
5.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме
5.3.	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по заключённым договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги соответствующего вида
5.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ
5.5.	**Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом**, в т.ч.:
5.6.	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме **отчетов об исполне-**

	нии обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом
5.7.	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со **Стандартом раскрытия информации** организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
5.8.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме
5.9.	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.
5.10	Ведение карточек паспортного стола (Ф. 10 поквартирных карточек и ф. 9 карточек регистрации).
5.10	Организация подготовки необходимых документов, связанных с регистрацией граждан, снятия с регистрационного учета.
5.11	Выдача справок, копий лицевых счетов, копий поквартирных карточек и т.д.

Приложение 3
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения)

УСЛУГИ И РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ
1.Работы по содержанию фундамента:	
1.1.Проверка (визуальная) соответствия параметров **вертикальной планировки территории** вокруг здания проектным параметрам.	При проведении осмотров - 2 раза в год
1.2.Устранение выявленных нарушений параметров **вертикальной планировки** территории вокруг здания путём выполнения работ **по плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома** (далее – **общее имущество**).	В случае выявления нарушений
1.3.**Проверка** (визуальная) технического состояния видимых частей **конструкций фундамента** с **выявлением**: - признаков **неравномерных осадок фундамента**; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали **конструкций фундамента**.	При проведении осмотров - 2 раза в год
1.4.Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное **обследование конструкций фундамента** (при проведении **технического обследования** в составе работ по **капитальному ремонту** фундамента **проектно-изыскательской** или **изыскательской организацией**, имеющей выданное **саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам** согласно требованию **ч.3.ст.182 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ)**, с выдачей **технического заключения** с **выводами** и **предложениями о необходимости капитального ремонта** и **объемах** работ)	При выявлении дефектов. В сроки, установленные решением общего собрания собственников
1.5.Составление **плана мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента,** в том числе: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту** конструкций фундамента; - подготовка **предложений** о выполнении **работ** по **плановому текущему ремонту** конструкций фундамента и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия общим собранием данных собственников **решения** об их проведении согласно требованию **п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ;** - подготовка **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **техническому обследованию** в составе работ по **капитальному ремонту** конструкций фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное **саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам** согласно **требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ,** с оформлением по его итогам **технического заключения** с **выводами** и **предложениями о необходимости капитального ремонта** и **объемах работ** (далее – **квалифицированное техническое обследование**); доведение предложений до сведения собственников помещений.	При выявлении нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
1.6.**Выполнение мероприятий по устранению причин нарушений** и **восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента,** в том числе: - выполнение работ по **плановому текущему ремонту** конструкций фундамента на основании решения общего собрания собственников помещений;	В сроки, установленные решением общего собрания собст-

- выполнение - на основании решения общего собрания собственников помещений - работ по **капитальному ремонту конструкций фундамента** лицом-исполнителем, имеющим выданное **саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам** согласно **требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ** (далее – **квалифицированный исполнитель).**	венников помещений
1.7.Проверка (визуальная) **состояния гидроизоляции** и **систем водоотвода фундамента**.	При проведении осмотров - 1 раз в год
1.8.Разработка **плана восстановительных работ**, включающего в себя: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту** гидроизоляции и систем водоотвода фундамента; - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **плановому текущему ремонту гидроизоляции** и **систем водоотвода фундамента** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием данных собственников согласно требованию **п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ;** - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **квалифицированному обследованию** в составе работ по **капитальному ремонту гидроизоляции** и **систем водоотвода фундамента** для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения собственников помещений.	При выявлении нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
1.9.Восстановление работоспособности **гидроизоляции** и **систем водоотвода фундамента**: - при выполнении работ по **плановому текущему ремонту гидроизоляции** и **систем водоотвода фундамента** на основании решения общего собрания собственников помещений; - при выполнении работ по **капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
2.Работы по содержанию подвала (технического подполья):	
2.1.**Проверка температурно-влажностного режима** подвального помещения (технического подполья).	При проведении осмотров - 2 раза в год
2.2.**Устранение причин нарушения** температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья), включая **принятие мер** обеспечивающих его вентиляции в соответствии с проектными требованиями.	При выявлении
2.3.**Проверка** состояния помещений подвала, входов в подвал	При проведении осмотров - 2 раза в год
2.4.**Принятие мер,** исключающих захламление, загрязнение и загромождение подвального помещения.	Регулярно
2.5.**Принятие мер**, исключающих подтопление подвального помещения (в том числе, в случае необходимости, проведением работ по **текущему** или **капитальному ремонту гидроизоляции** на основании решения общего собрания собственников помещений).	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
2.6.**Контроль** за состоянием дверей подвала (технического подполья), запорных устройств на них.	При проведении регулярных обходов
2.7.Устранение выявленных **неисправностей** дверей подвала (технического подполья),	При выявлении

запорных устройств на них (при выполнении работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту**).	неисправностей
3.Работы по содержанию стен:	
3.1.Выявление видимых 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.	При проведении осмотров - 2 раза в год
3.2.Выявление видимых 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*).	При проведении осмотров - 2 раза в год
3.3.Выявление видимых повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями (*в доме со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней*).	Во время проведения осмотров - 2 раза в год
3.4.Составление **плана мероприятий** по **инструментальному обследованию стен**, **восстановлению проектных условий их эксплуатации,** включая: - составление **предложений** собственникам помещений о необходимости проведения **мероприятий** по **инструментальному квалифицированному обследованию стен** с целью **восстановления проектных условий их эксплуатации** при выполнении работ по **капитальному ремонту стен** для предварительного определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведений собственников помещений; - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту стен** для **восстановления проектных условий эксплуатации;** - составление **предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту стен** с целью **восстановления проектных условий эксплуатации** и доведения их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием данных собственников согласно требованию **п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ.**	В случае выявления повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
3.5.**Выполнение** мероприятий по **инструментальному обследованию стен**, **восстановлению проектных условий** их эксплуатации: - при выполнении **работ** по **плановому текущему ремонту стен** на основании решения общего собрания собственников помещений; - при выполнении **работ** по **капитальному ремонту стен** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
4.Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
4.1.Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров - 2 раза в год
4.2.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 доме с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит*). Характер трещин определяется с привлечением специализированной организации согласно **п.4.7.**	При проведении осмотров - 2 раза в год
4.3.**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 доме с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила*).	При проведении осмотров - 2 раза в год
4.4.Выявление наличия, **характера и величины трещин в сводах, изменений состоя-**	При проведении

ния кладки, коррозии балок (*в доме с перекрытиями из кирпичных сводов*)	осмотров - 2 раза в год
4.5.**Проверка** (визуальная) состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям **перекрытия (покрытия)**.	При проведении осмотров - 2 раза в год
4.6.Разработка **плана восстановительных работ**, включающего в себя: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий;** - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием данных собственников согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ;** - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **квалифицированному обследованию** в составе работ по **капитальному ремонту перекрытий и покрытий** для определения их объёмов и стоимости; доведение их до сведения собственников помещений.	При выявлении повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
4.7.Проведение **восстановительных работ**: **-** по **плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий** на основании решения общего собрания собственников помещений; - по **капитальному ремонту перекрытий и покрытий** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
5.Работы по содержанию крыши:	
5.1.Проверка кровли на отсутствие **протечек**.	При проведении осмотров - 2 раза в год
5.2.Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше	При проведении осмотров - 2 раза в год
5.3.**Осмотр** потолков верхних этажей в местах общего пользования для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	При проведении осмотров - 2 раза в год
5.4.**Проверка кровли** и **водоотводящих устройств** на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При проведении осмотров - 2 раза в год
5.5.**Очистка кровли и водоотводящих устройств** от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
5.6.**Проверка** кровли на наличие скопления снега и наледи	При проведении регулярных обходов
5.7.**Очистка** кровли от скопления снега и наледи	При необходимости
5.8.Проверка защитного **окрасочного слоя** металлических элементов, металлических креплений кровли	При проведении осмотров - 2 раз в год
5.9.**Восстановление** защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических **креплений** кровли антикоррозийными защитными красками и составами при проведении **работ** по **плановому текущему** и/или **капитальному ремонту кровли** на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собст-

	венников помещений
5.10.Проверка (визуальная) **антикоррозионного покрытия стальных связей**, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	При проведении осмотров - 2 раза в год
5.11.Составление **описи работ** по восстановлению антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей при проведении **планового текущего ремонта** крыши с подготовкой **предложений** о необходимости выполнения соответствующих **работ** по **плановому текущему ремонту** и **доведением их до сведения** собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия общим собранием данных собственников решения об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ**.	При выявлении нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
5.12.**Восстановление** антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей, размещенных на крыше и в технических помещениях при проведении планового текущего и/или капитального ремонта	В сроки, установленные решением общего Собственников
5.13.При выявлении нарушений кровли, приводящих к **протечкам** - устранение при выполнении работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** кровли	Незамедлительно
5.14.Разработка **плана восстановительных работ**, включающего в себя: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту** крыши; - подготовку **предложений** о необходимости выполнении **работ** по **плановому текущему** ремонту **крыши** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ**; - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **квалифицированному техническому обследованию** в составе работ по **капитальному ремонту крыши** для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения собственников помещений	При выявлении повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
5.15.Проведение **восстановительных работ**: - выполнение **работ** по **плановому текущему ремонту крыши** на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение **работ** по **капитальному ремонту крыши** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6.Работы по содержанию лестниц:	
6.1.**Выявление** деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях **лестниц**	При проведении осмотров - 2 раза в год
6.2.**Выявление** видимого наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в железобетонных лестницах.	При проведении осмотров - 2 раза в год
6.3.Разработка **плана восстановительных работ**, включающего в себя: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту** лестниц; - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **плановому текущему ремонту лестниц** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ**; - подготовку **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **квалифицированному техническому обследованию** в составе работ по **капитальному ремонту лестниц** для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения собственников помещений	При выявлении повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года

6.4.Проведение **восстановительных работ**: - выполнение **работ** по **плановому текущему ремонту** лестниц на основании решения общего собрания собственников помещений; - выполнение **работ** по **капитальному ремонту лестниц** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
7.Работы по содержанию фасада:	
7.1.**Выявление** видимых нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	При проведении осмотров - 2 раза в год
7.2.Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	При проведении регулярных **обходов**
7.3.Контроль состояния (с определением необходимости восстановления или замены при проведении плановых текущих и/или капитальных ремонтов фасада) отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы.	При проведении осмотров - 2 раза в год
7.4.Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении осмотров - 2 раза в год
7.5.Разработка **плана восстановительных работ**, в том числе: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту фасада;** - подготовка **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **плановому текущему ремонту** фасада и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ**; - подготовка **предложений** о необходимости выполнения **работ** по **квалифицированному техническому обследованию** в составе работ по **капитальному ремонту фасада** для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения собственников помещений.	При выявлении повреждений и нарушений в срок до 1 мая текущего года
7.6.Проведение **восстановительных работ**: - по **плановому текущему ремонту фасада** на основании решения общего собрания собственников помещений; - по **капитальному ремонту фасада** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
8.Работы по содержанию внутренней отделки:	
8.1.Проверка состояния **внутренней отделки**.	При проведении осмотров - 2 раза в год
8.2.При наличии **угрозы обрушения отделочных слоев** по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - **устранение выявленных нарушений** в процессе выполнения работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** общего имущества дома.	Незамедлительно
8.3.При наличии **нарушения защитных свойств внутренней отделки** по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию: - составление **описи работ** по **текущему ремонту** внутренней отделки; - подготовку предложений о необходимости выполнения **работ по плановому текущему ремонту** внутренней отделки и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.**	При наличии нарушения

8.4.Выполнение **работ** по **плановому текущему ремонту внутренней отделки** на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
9.Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:	
9.1.Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования дома	При проведении регулярных **обходов**
9.2.**Незамедлительный ремонт** при выявлении нарушений оконных и дверных заполнений **в отопительный период** при проведении работ по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** общего имущества дома.	Незамедлительно
9.3.Разработка **плана восстановительных работ,** в том числе: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту** оконных и дверных заполнений; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по **плановому текущему ремонту оконных** и **дверных заполнений** и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44** ЖК РФ; - подготовка предложений (в форме рекомендаций) о необходимости **квалифицированного технического обследования** в составе работ по замене **оконных и дверных заполнений** при проведении **капитального ремонта** для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
9.4.Проведение **восстановительных работ**: - по **плановому текущему ремонту** оконных и дверных заполнений на основании решения общего собрания собственников помещений; - по замене **оконных и дверных заполнений** при проведении **капитального ремонта** квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
10.Общие работы по содержанию внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения:	
10.1.**Проверка** исправности, работоспособности, **регулировка** и **техническое обслуживание** насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета.	При проведении осмотров - ежемесячно
10.2.Контроль параметров воды (давления, расхода).	Регулярно
10.3.Принятие мер к восстановлению требуемых параметров **водоснабжения и герметичности системы водоснабжения** при выполнении работ по **аварийному обслуживанию** и выполнению работ **по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** системы водоснабжения.	Незамедлительно
10.4.**Контроль** состояния контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц
10.5.Составление **описи работ** по замене неисправных контрольно-измерительных приборов в составе работ по **плановому текущему ремонту** системы водоснабжения, подготовка **предложений** о необходимости выполнения таких **работ** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ**.	При выявлении необходимости замены
10.6.Замена неисправных контрольно-измерительных приборов при проведении работ по **плановому текущему ремонту** системы водоснабжения на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего

	собрания собственников помещений
10.7.Составление **описи работ** по восстановлению работоспособности (ремонт, замена), водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в составе работ по **плановому текущему ремонту системы водоснабжения**, подготовка **предложений** о необходимости выполнения **данных работ** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.**	При выявлении необходимости работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) в срок до 1 мая каждого текущего года
10.8.**Восстановление работоспособности (ремонт, замена)**, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме при выполнении работ по **плановому текущему ремонту внутридомовой системы водоснабжения** на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
10.9.Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов.	При проведении осмотров - 2 раза в год
10.10.Восстановление **герметичности** участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - при выполнении работ по **аварийному обслуживанию** и **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения	Незамедлительно
10.11.Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	При проведении осмотров - 1 раз в месяц.
10.12.Составление **описи работ** по восстановлению исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем в составе **работ** по **плановому текущему ремонту системы** водоотведения, подготовка **предложений** о необходимости выполнения этих **работ** и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.**	При выявлении необходимости работ по восстановлению исправности в срок до 1 мая текущего года
10.13.Восстановление исправности элементов внутридомовой **системы водоотведения (канализации)**, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, **дренажных систем** при проведении работ по **плановому текущему ремонту** данных систем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
10.14.Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	2 раза в год
10.15.Подготовка предложений о необходимости **квалифицированного технического обследования** в составе **работ** по **капитальному ремонту внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения** для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения собственников помещений	При выявлении повреждений и нарушений капитального характера
10.16.Выполнение **работ** по **капитальному ремонту внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения** квалифицированным исполнителем на основании решения	В сроки, установленные ре-

общего собрания собственников помещений.	шением общего собрания собственников помещений
11.Работы по содержанию электрооборудования:	
11.1.Проверка заземления оболочки электрокабеля	При проведении осмотров - 1 раз в год
11.2.Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	При проведении осмотров - 1 раз в год
11.3.Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов	1 раз в год
11.4.Восстановление цепей заземления по результатам проверки	Незамедлительно
11.5.Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	При проведении осмотров - 1 раза в год
11.6.**Техническое обслуживание** и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) **силовых** и **осветительных установок**	При проведении осмотров - 1 раз в год, либо по заявке
11.7.**Техническое обслуживание** и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	При проведении осмотров - 1 раза в год
11.8.Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	При проведении осмотров - 1 раз в год
11.9.Наладка электрооборудования.	При проведении осмотров - 1 раз в год
12.Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
12.1.Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией	С учетом срока службы, технического состояния и условий эксплуатации, но **не реже 1 раза в года**
12.2.Организация **технического обслуживания** систем **контроля загазованности** помещений, выполняемых специализированной организацией	В соответствии с указаниями эксплуатационной документации изготовителей
12.3.При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация **проведения работ по их устранению,** выполняемых специализированной организацией.	Незамедлительно, в аварийном порядке
13.Работы по содержанию лифта	
13.1.Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, выполняемые специализированной организацией.	Постоянно

13.2.Обеспечение проведения **аварийного обслуживания** лифта (лифтов), выполняемые специализированной организацией	Постоянно
13.3.Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, выполняемые специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
14.Работы по содержанию системы вентиляции и дымоудаления:	
14.1.**Техническое обслуживание** и сезонное управление оборудованием систем **вентиляции и дымоудаления**, определение работоспособности оборудования и элементов данных систем при проведении **периодических проверок**.	Не реже 3 раз в год
14.2.**Разработка плана восстановительных работ,** в том числе: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту системы вентиляции и дымоудаления;** - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по **плановому текущему ремонту** системы **вентиляции, дымоудаления** и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ**; - подготовка предложений о необходимости **квалифицированного технического обследования** в составе работ по **капитальному ремонту системы вентиляции** и дымоудаления для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения собственников помещений.	При выявлении повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года
14.3.Проведение **восстановительных работ:** - по **плановому текущему ремонту системы вентиляции** и дымоудаления на основании решения общего собрания собственников помещений; - по **капитальному ремонту системы вентиляции** и дымоудаления квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
15.Работы по содержанию помещений общего пользования:	
15.1.Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в неделю
15.2.Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в неделю
15.3.Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
15.4Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	2 раза в год
15.5.Мытье окон	1 раз в год
15.6.Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) на входе в подъезд (при наличии).	По мере необходимости
15.7.Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	2 раза в год
16.Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовой территории), в холодный период года:	
16.1.Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости
16.2.Сдвигание свежевыпавшего снега во время снегопада	По мере необходимости
16.3.Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	По мере необходимости
16.4.Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю

16.5.Очистка придомовой территории от наледи и льда	В кратчайшие сроки после образования
16.6.Содержание **урн** установленных на придомовой территории: - очистка от мусора	По мере необходимости, но не реже **2 раз в неделю**;
16.7.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
17.Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
17.1.Подметание и уборка придомовой территории.	6 раз в неделю
17.2.Содержание **урн** установленных возле подъездов: - очистка от мусора	По мере необходимости, но не реже **2 раз в неделю**;
17.3.Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц в летний период
17.4.Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
17.5.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки (при наличии).	6 раз в неделю
18.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
18.1.**Осмотры** пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	При проведении осмотров - 2 раза в год
18.2.Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (на основе устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов)	Постоянно
18.3.Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при наличии значительных повреждений, дефектов и неисправностей) путём: - составление **описи работ** по **плановому текущему ремонту** пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения; - подготовка **предложений** о необходимости выполнении **работ** по **плановому текущему ремонту** пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения и доведение их до сведения собственников помещений с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием данных собственников об их проведении согласно требованию **п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ**.	При наличии повреждений, дефектов и неисправностей
18.4.Выполнение работ по **плановому текущему ремонту** пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения на основании решения общего собрания собственников	В сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений
19.Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
19.1.Обеспечение **устранения аварий** на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по **аварийному обслуживанию**	При выявлении
19.2.Обеспечение **выполнения заявок населения**	В течение суток после получения заявки

Приложение 4
к договору управления
многоквартирным домом

Величина тарифа платы за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Калининград, ул. Горького, дом 96

№ п/п	Размер (тариф) платы за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Руб. на 1м^2
1. Тариф платы за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома		19,92
включая:		
1.1.	Тариф платы за услуги по управлению многоквартирным домом	4,20
1.2.	Тариф платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (в целом),	15,72
в том числе:		
1.2.1.	Тариф платы за услуги и работы по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома	1,80
1.2.2.	Тариф платы за услуги по санитарному содержанию придомового земельного участка	2,83
1.2.3.	Тариф платы за услуги по уборке помещений общего пользования	3,20
1.2.4.	Тариф платы за услуги по дезинфекции и дезинсекции помещений общего пользования	0,20
1.2.5.	Тариф платы за освидетельствование и техническое обслуживание лифта,в т.ч. страхование	3,35
1.2.6.	Тариф платы за услуги и работы по техническому обследованию системы вентиляции	1,30
1.2.7.	Тариф платы за обслуживание противопожарной системы	1,50
1.2.8.	Тариф платы за услуги и работы по обслуживанию ВДГО	0,74
1.2.9.	Тариф платы за услуги и работы на аварийно-диспетчерское обслуживание	0,80

2.	Тариф платы за работы по благоустройству общего имущества в многоквартирном доме	1,00
3.	Тариф платы за услуги и работы по обслуживанию домофоной системы	45 руб./кв.
4.	Тариф платы за услуги и работы по обслуживанию системы видеонаблюдения	45 руб./кв.