

ДОГОВОР № 22/10/2021
управления многоквартирными домами

г. Краснотурьинск Свердловской области

«22» октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙКОМПЛЕКС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Малышева Григория Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО Управляющая компания «Коммунальный стандарт» именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» (Лицензия № 072 от 15.04.2015г.) в лице директора Бершауэра Евгения Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст.36, п.14 ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 ЖК РФ, п.6.2 ст.155 ЖК РФ, ст.11.9 ЗК РФ, ст.36 ГрК РФ с учетом требований:

- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;
- постановления Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 №307;
- постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 №25;
- постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 №491;

1.2. Под Потребителями услуг в настоящем Договоре понимаются граждане, пользующиеся жилыми помещениями в домах для проживания, а также граждане, юридические лица всех форм, индивидуальные предприниматели, использующие нежилые помещения в домах.

1.3. Под коммунальными услугами в настоящем договоре понимаются: электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

1.4. Услуги предоставляются всем Потребителям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирных домах.

1.5. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и в иной собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется за плату, взимаемую с Потребителей, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресам:

- **Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Коммунальная, д. 39**

Потребителям услуг и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

При этом имуществом, не относящемуся к общему имуществу дома, является:

- внутриквартирные разводки сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
- отопительные приборы (радиаторы);
- внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
- приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;
- оконные и дверные приборы;
- другое имущество, обслуживающее одно помещение.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

- 3.1. Перечень работ, услуг по содержанию многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №2 и №3 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.
- 3.2. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.
- 3.3. Бесперебойное предоставление Потребителям коммунальных услуг согласно благоустроенности домов.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с момента подписания Сторонами настоящего договора:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.7. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ, Постановлениями Правительства РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, передать проектную документацию по строительству многоквартирного дома, паспорта на приборы учета коммунальных услуг/ресурсов. Передать ключи от помещений общего пользования в многоквартирном доме.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

4.2.6. При обнаружении в ходе эксплуатации домов дефектов, недоделок и (или) иных недостатков, допущенных Застройщиком при строительстве домов, устранять выявленные недостатки по требованию Управляющей организации.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от Потребителей плату за содержание и ремонт общего имущества, а также за оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от Потребителей, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения Потребителями платы в течение двух месяцев произвести ограничение предоставления коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать предоставления допуска в занимаемое Потребителями помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от Потребителей полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления Потребителями до конца расчетного месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием

утвержденных нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Потребителями проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ.

6.1. Потребители производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Постановлением Администрации городского округа Краснотурьинск на соответствующий период времени.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных РЭК Свердловской области тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

6.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п.6.2, 6.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

6.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.6. Оплата Потребителями оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.7. Неиспользование Потребителями помещений не является основанием невнесения платы за помещение и предоставленные услуги. При временном отсутствии Потребителей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ, но не более 3 (трех) месяцев с даты вступления настоящего Договора в законную силу.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества многоквартирного дома.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме иному лицу, избранному для управления многоквартирными домами в установленном порядке либо вернуть указанную документацию Застройщику при истечении срока действия настоящего Договора.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам и (или) Потребителям имущественный либо иной ущерб.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться обслуживание (Приложение №1).

2. Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

3. Перечень и качество коммунальных услуг (Приложение №3), данные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

11.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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.

11.2. 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.

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

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ЖИЛСТРОЙКОМПЛЕКС»

ИНН/КПП 6678072998/667801001
Юридический адрес: 620141, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 36, офис 104
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Шефская, 1Б
р/с 40702810000300000032
в Екатеринбургском филиале АБ «РОССИЯ»
БИК 046577507, к/с 30101810965770000507

Директор  _____ **Г.В. Малышев**



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО УК «Коммунальный стандарт»
Юридический адрес: 624447, Свердловская область,
город Краснотурьинск, улица Чкалова, 9
Фактический адрес: 624440, Свердловская область,
город Краснотурьинск, улица Ленина, 23
ИНН 6617013346, КПП 661701001,
ОГРН 1076617000679
р/с 40702810216520120413
к/с 30101810500000000674
Уральский Банк ОАО «Сбербанк России»
г. Екатеринбург
БИК 046577674

Управляющая организация _____ **Е.И. Бершауэр**

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

1. фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений);
2. помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;
3. инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
4. земельный участок кадастровый номер 66:50:0525001:17

Подписи сторон

Застройщик:





ДИРЕКТОР

МАЛЫШЕВ Г.В.

Управляющая организация:

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
1. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов

№ пп	Наименование видов работ
1	Устранение протечек в отдельных местах кровли
2	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой участков кровель (карнизы, свесы), фальцев и свищей в покрытиях из кровельной стали, профлиста
3	
4	Смена отдельных элементов кровли из листовой стали
5	
6	Ремонт кирпичных стен прямков, крылец, разборка повреждённых мест кладки, заделка разобранных мест с перевязкой новой кладки со старой, отоска материалов после разборки на расстояние до 10 м
7	Заделка и герметизация швов и стыков. Расчистка швов (стыков), заделка смоляной прядью, пеной, цементным раствором
8	Ремонт бетонных ступеней, полов мест общего пользования: расчистка трещин и отбитых мест на ступенях или полах, заделка мест раствором с железнением
9	Ремонт бетонных отмосток
10	Пробивка отверстий в бетонных, ж/бетонных, кирпичных, каменных стенах и перекрытиях
11	Заделка отверстий в бетонных, ж/бетонных, кирпичных, каменных стенах и перекрытиях
12	Ремонт штукатурки фасадов (стен, карниза, балконных плит) отдельными местами
13	Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами (мест общего пользования)
14	
15	Устранение дефекта при отслоении штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению
16	Ремонт штукатурки цоколя, прямков, крылец и т.д.
17	Перетирка штукатурки стен и потолков мест общего пользования
18	
19	
20	Ремонт и утепление оконных переплётов мест общего пользования
21	Ремонт и утепление дверных полотен мест общего пользования
22	Смена разбитых стёкол мест общего пользования
23	Ремонт решёток, ограждений лестниц и площадок мест общего пользования при отсутствии аварийной ситуации
24	
25	Ремонт и укрепление карнизной решётки, парапетных ограждений
26	Смена местами обрешётки крыши
27	Снятие и установка пружин на входные двери, поставка доводчиков на входных дверях
28	Известковая окраска ранее окрашенных поверхностей мест общего пользования
29	Масляная окраска стен и потолков мест общего пользования
30	Масляная окраска деревянных поверхностей (поручни, плинтуса)
31	Масляная окраска металлических поверхностей (решётки, козырьки, в местах общего пользования и т.д.)
32	Изготовление, замена и ремонт желобов (подвесных и настенных), участков водосточных труб (колен, воронок, отливов)
33	Смена обделок, примыканий из листовой стали

34	Укрепление элементов водосточных труб
35	Изготовление, замена и ремонт зонтиков, поясков, отливов и карнизов брандмауэров и парапетов из кровельной стали
36	Частичное утепление чердачных перекрытий
37	Открытие и заделка на зиму вентиляционных продухов, проверка состояния продухов в цоколях зданий
38	Удаление с крыши снега, наледи, сосулей
39	Очистка крыш, желобов, воронок, труб от грязи, мусора, листвы
40	
41	Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи
42	Проверка и прочистка вентиляционных каналов
43	Гидроизоляция козырьков над подъездами
44	
45	
46	
47	Масляная, известковая окраска мусорокамер, мусоропроводов
48	Заделка трещин в каменных стенах кирпичом, при утрате связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожая их выпадению
49	
50	Ремонт кирпичной кладки карниза, стен при отсутствии аварийной ситуации
51	Утепление стен
52	Утепление трубопроводов в помещениях общего пользования
53	
54	
55	Ремонт малых архитектурных форм, расположенных в границах земельного участка
56	
57	Осмотр состояния конструктивных элементов здания (осенний, весенний)
58	Подготовка зданий к зиме

2. Работы по содержанию и ремонту внутридомовых сетей

№ пп	Наименование видов работ
	Центральное отопление
1	Ревизия запорной арматуры без снятия с места - подвал
2	Ревизия и промывка отопительных приборов в подъездах
3	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (стояке, отопительном приборе). Регулировка и наладка системы центрального отопления
4	Консервация системы центрального отопления, осмотр системы, проведение необходимых ремонтных работ. Промывка и опрессовка системы центрального отопления
5	Запуск отопления после консервации
6	Очистка теплообменников от накипи
7	Смена отопительного прибора в подъездах, переборка секций радиаторного блока в подъездах
8	Смена вентиля (подвал, чердак)
9	Установка, смена кранов для спуска воздуха (подвал, чердак)
10	Смена задвижки, ДПЗ на вводах в дома
11	Установка запорной арматуры на стояках
12	Ремонт изоляции трубопроводов в подвалах, чердаках, подъездах
13	Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников
14	Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления в подъездах
15	Проверка на прогрев и регулировка отопительных приборов в подъездах
16	Смена отдельных участков трубопровода диаметром 15-150 мм в местах общего пользования
17	Смена вводов СЦО от запорного устройства до внешней стены дома (при

	отсутствии приборов учета)
	Водопровод, канализация, водоснабжение
1	Устранение засоров санитарных приборов
2	Временная заделка свищей и трещин на стояках в квартире
3	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов на стояках
4	Проверка исправности канализационных вытяжек
5	Смена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения диаметром 15 – 50 мм, относящихся к общему имуществу дома (до первого отключающего устройства в квартире)
6	Смена отдельных участков канализации диаметром 50-100 мм на стояках
7	Смена сгонов, манжет и прочих фасонных деталей на стояках
8	Откачка воды из подвала (стационарным насосом или передвижным)
9	Устранение засоров на внутренних водостоках
10	Осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения
11	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях
12	Восстановление нарушенной тепловой изоляции
13	Подчеканка раструбов канализационных труб
14	Обслуживание общедомовых приборов учета
15	Смена вводов ХВС, ГВС от запорного устройства до внешней границы стены дома (при отсутствии приборов учета)

3. Работы по содержанию внутридомовых электрических сетей

№ пп	Наименование услуг	Предельный срок выполнения работ
1	Замена неисправных ламп, светильников, выключателей, патронов (стенного или потолочного) в местах общего пользования, подвалах	7 суток
2	Устранение неисправности во водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей (снятие, зачистка контактов, установка), пробок, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
3	Устранение неисправностей автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
4	Измерение сопротивления изоляции сети	*
5	Мелкий ремонт электропроводки, замена крюков, шпилек, кронштейнов, исключая электрические сети жилых квартир	*
6	Устранение неисправностей аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.д.)	немедленно
7	Ревизия распределительных коробок, ВРУ, рубильников с заменой токоведущих частей	*
8	Обслуживание общедомовых приборов учета	

Примечание:

- Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
 - * Работы планового характера
- ### 4. Работы по содержанию и уборке придомовой территории

№ пп	Наименование видов работ	Периодичность выполнения работ
1	Подметание свежесвыпавшего снега	По мере необходимости (не реже 1 раза в день)
2	Очистка территорий с усовершенствованным покрытием от уплотнённого снега	1 раз в неделю
3	Перекидывание снега и скоча, снега сброшенного с крыш	
4	Посыпка территории песком	По мере необходимости (не

		реже 1 раза в день)
5	Подметание территорий в дни со снегопадом	По мере необходимости (не реже 1 раза в день)
6	Очистка крылец от наледи	1 раз в сутки
7	Уборка подвальных и чердачных помещений от мусора	2 раза в год
8	Подметание территорий в летний период	1 раз в сутки
9	Подметание территорий в дни без снегопада, очистка отмосток	1 раз в неделю
10	Уборка газонов, палисадников, отмосток, приямков, козырьков от травы и мусора, кошение травы	
11	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
12	Очистка приямков, спусков в подвал	1 раз в сутки
13	Скалывание льда и уплотнённого снега, сдвигание скола в валы и кучи, отгрузка скола на транспорт, вывоз	2 раза в сезон
14	Вывоз листвы и мусора	2 раза в сезон
15	Уборка контейнерных площадок за санитарной зоной	1 раз в сутки
16	Осмотр подвальных и чердачных помещений для предотвращения доступа посторонних лиц, уборка мелкого мусора	1 раз в неделю
17	Заготовка посыпочного материала	При подготовке к зиме

5. Работы по содержанию и уборке лестничных клеток

№ пп	Наименование видов работ	Периодичность выполнения работ
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, лифтов. Уборка мусора	2 раза в неделю
2	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
3	Мытьё пола кабины лифта	Ежедневно
4	Влажная протирка: стен, дверей, плафонов, потолков кабины лифта	2 раза в месяц
5	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц
6	Влажная протирка плафонов, окон, оконных решёток, перил, шкафов для эл.счётчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов и т.д.	2 раза в год

6. Работы по обслуживанию лифтов

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность выполнения работ
1.	Содержание, текущий ремонт и эксплуатация лифтов, в том числе: - ежесуточные регламентные работы, - круглосуточное аварийное обслуживание	Постоянно, ремонт по мере необходимости

7. Управление

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность выполнения работ
	Управление многоквартирным жилым домом, в т.ч.:	
1	Заключение договор с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, исполнителями капитального и текущего ремонта общего имущества	постоянно
2	Рассмотрение обращений, жалоб граждан	постоянно
3	Осуществление бухгалтерского, налогового, статистического учёта	постоянно
4	Ведение банковских, кассовых операций	постоянно

5	Организация начисления и сбора платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги	постоянно
6	Прием граждан по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги	постоянно
7	Истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг	постоянно
8	Оформление технической документации	постоянно
9	Защита интересов собственников в арбитражных судах	при арбитражном судопроизводстве
10	Представление интересов собственников в отношениях с третьими лицами	постоянно
11	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги	постоянно
12	Другие виды работ и услуг, связанные с управлением многоквартирным жилым домом	при необходимости

8. Прочие услуги по содержанию жилищного фонда

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность выполнения работ
1.	Дератизация, дезинсекция помещений общего пользования	При необходимости
2.	Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включённых в утверждённый в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий	Постоянно, в соответствии с установленным графиком

Застройщик



Г.В.Мальшев

Управляющая компания

_____/Е.И.Бершауэр

Перечень и качество коммунальных услуг

Холодное водоснабжение – снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилое помещение

Водоотведение – отведение сточных вод из жилого помещения по внутридомовым сетям канализации и наружным канализационным сетям

Электроснабжение – снабжение электрической энергией. Подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилое помещение

Обращение с твердыми коммунальными отходами – транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирном доме

Качество коммунальных услуг в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 31.07.2021) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Подписи сторон

Застройщик:

 _____ /Г.В.Мальшев

Управляющая организация:

_____ /Е.И.Бершауэр