

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

**Пошаговая инструкция
для жилищного актива**

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

Пошаговая инструкция
для жилищного актива

СОДЕРЖАНИЕ

Обязательный перечень услуг и работ по дому.....	9-11
Минимальный перечень работ, входящих в плату за содержание жилья (текущий ремонт).....	12-25
Образец Договора управления многоквартирным домом.....	27-49
Приложения к Договору управления МКД.....	50-67
Образцы Актов приемки выполненных работ.....	68
Примерная форма Акта технического состояния многоквартирного дома.....	70
Примерная форма перечня технической документации на дома.....	81

Договор управления – это тот документ, который должен четко определять обязанность управляющей компании по содержанию общего имущества МКД и предоставлению жильцам жилищно-коммунальных услуг. То есть осуществляет те работы и услуги, за которые собственники платят деньги.

Между тем общеизвестно, что подавляющее большинство таких договоров «туманные».

Из большинства таких договоров следует, что основная функция УК – это собирать деньги.

ЧТО ДОЛЖЕН ОБЯЗАТЕЛЬНО СОДЕРЖАТЬ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ?

Согласно ст. 162 ЖК РФ в Договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- характеристика, состав, состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

Если данных обязательных положений Договор управления не содержит, значит, имеет место нарушение закона.

Управляющая компания может быть привлечена к административной ответственности по ст. 14.8 Кодекса об административных правонарушениях «Нарушение иных прав потре-

бителей», а также ст. 7.23.3 «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирным домом».

Судебная практика по данному поводу имеется во многих регионах России.

Дело в том, что Договор должен содержать не только общую информацию о составе общего имущества. В нем должны быть указаны конкретные объекты общего имущества дома, на управление которым заключен Договор между жителями и УК.

Для согласования и обсуждения этих важных условий Договора специальные полномочия даны Совету многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома до принятия Общим собранием собственников решения о заключении Договора управления **вправе вступить в переговоры относительно условий Договора.**

Совет многоквартирного дома выносит на Общее собрание собственников предложения о порядке пользования общим имуществом.

В том числе: земельным участком, на котором расположен данный дом; о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; о порядке обсуждения проектов Договора управления, приложений к нему, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг.

КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

ШАГ № 1. Избрать Совет дома (если его нет).

ШАГ № 2. Изучить существующий Договор управления. Это необходимо сделать для выявления недостатков и противоречий в Договоре (на данном этапе вам может быть оказана кон-

сультативная помощь в Центре защиты прав граждан «Справедливая Россия»).

ШАГ № 3. Изучить действующий Договор управления. То есть получить в УК копии протокола собрания, листов голосования, подтверждающих избрание данной УК и утверждение действующего Договора. Это необходимо сделать для того, чтобы оценить с юридической точки зрения действительность данного Договора.

ШАГ № 4. Привести действующий Договор в соответствие (внести изменения), либо предложить УК заключить новый Договор.

В Договоре необходимо учесть следующие условия:

- состав общего имущества, его характеристики, особенности;
- перечень работ и услуг по управлению и обслуживанию общего имущества;
- перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;
- план текущего ремонта на год;
- тариф на содержание жилья (определить цену договора), который надо экономически рассчитать;
- форму и сроки отчета УК;
- срок действия Договора.

ШАГ № 5. Согласовать условия Договора с управляющей компанией (если управляющая организация не соглашается с условиями Договора, проводится выбор новой УК).

ШАГ № 6. Утвердить новые условия Договора или новый Договор на Общем собрании собственников помещений в МКД.

Важно отметить, что с 2018 года принять участие в Общем собрании собственников на таких же правах, как и собственники, могут и лица, принявшие от застройщика квартиру по Акту приема-передачи, но не успевшие офор-

мать право собственности на эту квартиру. Действует это правило в течение года со дня выдачи разрешения на введение такого дома в эксплуатацию (ч. 1.1. ст. 44 ЖК РФ).

СХЕМА ПО ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ДОМА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

СОДЕРЖАНИЕ		РЕМОНТ
Содержание общего имущества жилого дома	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома	Текущий ремонт общего имущества жилого дома
Технический надзор		
Плановые общие и частичные осмотры (обследования) крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства	Плановые общие и частичные осмотры (обследования) общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений	Восстановление исправности или работоспособности жилого дома, частичное восстановление его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры
Подготовка к сезонной эксплуатации		
Крыши, чердаки, подъезды, подвалы, фасады и благоустройство	Общие коммуникации, технические устройства и технические помещения	Поддержание в исправности и работоспособности конструкций, помещений и инженерного оборудования жилых квартир по заказам и за счет средств потребителей <*>
Аварийное обслуживание – незамедлительное устранение аварий и неисправностей		
Санитарная очистка подъездов, чердаков, подвалов и придомовых территорий		

Граждане – собственники помещений в МКД по сути являются слабой стороной в Договоре с управляющей организацией, поэтому Правительство РФ, чтобы защитить права и интересы граждан, утвердило обязательный для выполнения Управляющими организациями.

Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, вместе с Правилами оказания услуг и вы-

полнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 27.03.2018).

Тарифы на содержание жилого помещения и нормативы потребления коммунальных ресурсов утверждают муниципалитеты исходя из категории дома, его конструктивных особенностей и т.д. повышать утвержденные тарифы и нормативы УК без согласования с собственниками не имеет права.

Весь необходимый перечень работ и услуг, которые выполняют управляющей организацией, содержится в Договоре управления.

Согласно Правил осуществления деятельности по управлению МКД, управляющая организация **ОБЯЗАНА** разрабатывать и предоставлять для ознакомления, обсуждения и утверждения собственникам помещений перечень услуг и работ по содержанию данного МКД и ремонту общего имущества в этом МКД (строка в квитанции называется «содержание жилья»), в котором предусматриваются объемы, стоимость, периодичность и график (сроки) оказания услуг и выполнения работ.

Указанный перечень должен учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения МКД.

Для обоснования перечня работ и услуг УК должна иметь и по требованию собственников помещений предоставлять документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), в частности, акт обследования технического состояния МКД, заключения экспертных организаций и пр.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, считаются предусмотренными в Договоре в силу норм

содержания дома и должны осуществляться УК независимо от того, упоминаются ли в Договоре соответствующие действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение Общего собрания собственников помещений в доме.

Выполнять работы, не предусмотренные Минимальным перечнем и Договором управления, организация не обязана.

Однако собственники могут внести в Договор управления дополнительные пункты.

Например, утвердить дополнительные виды работ и услуг, установить за них плату и порядок взимания такой платы, определить иной порядок и периодичность отчетности УК, предусмотреть процедуру повышения установленного муниципалитетом тарифа и норматива т.д.

Для этого собственникам необходимо провести общее собрание, пригласив представителя УК, после принятия всех решений предложить обслуживающей организации выполнять их в штатном режиме и за это с жильцов будет взиматься определенная плата.

По общему смыслу закона, размер платы за «содержание жилья» определяется на общем собрании с учетом предложений УК в размере, обеспечивающем нормально необходимое содержание общего имущества.

С одной стороны, у собственников помещений нет полной свободы в установлении размера платы, и они не имеют права произвольно устанавливать цену договора управления без учета мнения управляющей компании. С другой стороны, представить предложения по размеру платы за содержание жилья и экономически обосновать эту стоимость обязана именно управляющая компания.

Отсутствие согласованного размера платы за содержание жилья является основанием для начисления платы за содержание жилья, исходя из тарифа, установленного муниципалитетом.

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ включает:**

1) Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций:

- Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
- Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
- Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, – проверка состояния внутренней отделки.
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

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

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах
- Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

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

- Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
- Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года
- Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года
- Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов
- Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов
- Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты
- Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения
- Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Из приведенного ниже примерного перечня Совету МКД следует выбрать те виды работ (услуг) по содержанию жилья, которые необходимы для конкретного дома, для включения этих работ в договор управления. От состава и вида работ (услуг) зависит стоимость строки «Содержание жилья».

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ (ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ)

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление прямиков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;

- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до второго этажа дома;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду; замена сливов на оконных проемах;
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
- ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

- частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбесто-цементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционные коробки;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

- усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- то же, элементов деревянных лестниц;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов, восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;
- замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

9. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охраной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (на лестничных клетках, в подвалах, на чердаках), в служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

10. Центральное отопление:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;
- смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- замена внутренних пожарных кранов;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;
- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

- замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

13. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

14. Специальные общедомовые технические устройства (работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами):

- встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;
- установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
- установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
- общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
- системы дымоудаления и пожаротушения;
- переговорно-замочные устройства;
- лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

15. Внешнее благоустройство:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмостков по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

1. Содержание общего имущества жилого дома (указанные работы выполняются только при их обнаружении)

а) стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

б) крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

в) оконные и дверные заполнения:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- утепление оконных и дверных проемов;

г) внешнее благоустройство:

- укрепление указателей улиц и лестниц;
- протирка указателей;
- закрытие и раскрытие продухов;
- установка урн;
- окраска урн;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;

- агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

д) санитарная уборка жилищного фонда:

- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей;
- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа;
- ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- ежедневное мытье пола кабины лифта;
- ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

е) санитарная очистка придомовой территории:

постоянно:

- уборка контейнерных площадок;
- очистка урн от мусора;

холодный период:

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка;
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- обработка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;
- уборка и поливка газонов;

- сезонное выкашивание газонов.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

а) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- уплотнение сгонов;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;

- консервация и расконсервация поливочной системы;
- утепление трубопроводов;
- прочистка дренажных систем;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- проветривание канализационных колодцев;
- прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;
- прочистка дворовой канализационной сети;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- утепление трубопроводов в технических подпольях.

в) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;
- проверка заземления электрокабелей;
- замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
- проверка заземления оборудования;

г) специальные общедомовые технические устройства:

- лифты:
- ежедневные регламентные работы;
- круглосуточное аварийное обслуживание.
- техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями

в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ;

д) мусоропроводы:

- удаление мусора из мусороприемных камер;
- уборка мусороприемных камер;
- уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;
- мойка сменных мусоросборников;
- мойка нижней части ствола ишибера мусоропровода;
- дезинфекция мусоросборников;
- устранение засорений.

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков труб.

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

За неисполнение требований по надлежащему содержанию МКД, для УК, ТСЖ, ЖСК предусмотрена ответственность, в том

числе лишение лицензии на управление данным многоквартирным домом.

В состав обязательных услуг и работ проводимых Управляющей организацией не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;*
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;*
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.*

Предлагаем образец договора, который, на взгляд специалистов Центра защиты прав граждан, наилучшим образом учитывает интересы потребителей и исполнителя услуг.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Г. _____ « » _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____»,
именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», (ли-
цензия на осуществление деятельности по управлению Много-
квартирными домами № ____ от _____), в лице _____

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя)
действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина,
наименование юридического лица)

_____,
(при необходимости указать всех собственников помещения(-й)
на праве общей долевой собственности)
являющийся собственником(-ами) жилого(нежилого) помеще-
ния _____

(квартир(-ы) №, комнат(-ы) в коммунальной квартире №)
общей площадью ____ кв. м, расположенном в Многоквартирном
доме по адресу: _____,

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании _____,

(документ, устанавливающий право собственности
на жилое помещение)

№ ____ от « ____ » ____ г., выданного _____ ,
(наименование органа, выдавшего,
заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель собственника в лице _____ ,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными
на _____ ,
(наименование федерального закона, акта, уполномоченного
на то государственного органа либо доверенности,
оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185,
ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор
управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Цель и предмет Договора

1.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с приложением к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.3. Производить начисление и принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся нанимателями и пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

2.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в соответствии с действующими правилами.

2.1.6. Вести и хранить документацию дома (базы данных), полученную от ранее Управляющей организации, вести техни-

ческую документацию отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.7. В случае невыполнения работ или не предоставления коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах неоказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

2.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

2.1.10. Информировать Собственника (нанимателя), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, об изменении размера взноса на капитальный ремонт и платы за содержание помещения и пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества,

коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание помещения, установленных настоящим Договором, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.11. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

2.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

2.1.13. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в установленные сроки.

2.1.14. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.15. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.18. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению № 3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещениях Управляющей организации или иных оборудованных местах.

2.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому кооперативу, либо – в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.21. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния Многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документа-

ции на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с настоящим Договором.

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

2.2.4. Оказывать дополнительные услуги, связанные с обслуживанием и эксплуатацией жилого фонда, с включением их стоимости в платёжный документ на основании решений собственников.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.6. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

2.2.7. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников.

2.2.8. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управля-

ющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

2.2.9. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.3. Права и обязанности собственника:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

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

2.3.3. При неиспользовании помещения(й) 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 более 24 часов. В противном случае, управляющей организацией будут предприняты необходимые меры для организации доступа аварийной бригады к общедомовому имуществу МКД в данном жилом помещении, а собственник несет материальную ответственность за ущерб наступивший из-за несоблюдения указанных требований.

2.3.4. 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, дополнительные секции приборов отопления;
- 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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) 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;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с действующим законодательством.

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

м) не засорять стояки канализации.

2.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.6. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

– о заключенных договорах найма (аренды), 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 (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

– об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем

объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.7. 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.

2.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.9. Представлять управляющей организации показания установленных в помещениях собственника индивидуальных приборов учёта не позднее ____-го числа текущего месяца.

2.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта (к расчёту оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учёта, если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утверждённых в соответствии с действующим законодательством).

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание помещения в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Использовать общедомовое имущество Многоквартирного дома в пользу жителей, а именно-предоставлять услуги операторам связи, в том числе интернет, размещать рекламу и др. при наличии технической возможности;

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

2.4.6. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт, платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания общего имущества Многоквартирного дома.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации.

3.4. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и помещения (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.5. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом содержанию и ремонту общего имущества указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год. В случае, если общим решением собственников не будет принято решение об изменении размера платы за услуги, Управляющая организация вправе применять тариф, установленный нормативно-правовым актом Муниципалитета, и действующий на конкретный период

времени до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

Вариант: в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда на очередной год (_____ руб. за один кв. м общей площади помещения(-й) на 20 ____ год).

Вариант, предусматривающий индексацию размера платы:

С « ____ » _____ 20 ____ г. не чаще одного раза в год размер платы может быть изменен в зависимости от издержек, связанных с оказанием услуг, в рамках предельного индекса, устанавливаемого уполномоченным органом в отношении коммунальных услуг.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

3.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

3.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

3.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы.

3.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежа-

щего 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.

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными правительством Российской Федерации.

3.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

3.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

3.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4. Ответственность сторон

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

4.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

4.3. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени

указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

4.4. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством.

4.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.6. Управляющая организация при наличии ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5. Общие положения

5.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от « » _____ 20 г. № , хранящийся _____).

*(указать место хранения протокола,
в котором с ним можно ознакомиться)*

5.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

5.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией, Гражданским кодексом, Жилищным

кодексом (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством, иными нормативно-правовыми актами.

5.4. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан (ФЗ № 152 «О персональных данных» от 27 июля 2006 года) – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в Многоквартирном доме (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу ресурсоснабжающим организациям, вычислительным центрам, представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке) обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств).

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- получения не реже одного раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий собственника по требованию любой из сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.2.1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.2.2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности – их фото- или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.2.3. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результа-

там комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.4. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.5. Телефон аварийно-диспетчерской службы: _____.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут –

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

– отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

– принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

– принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до расторжения настоящего договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника – со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы: чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более двух месяцев подряд.

7.2. 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.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника – физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

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

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий иные обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в силу с «__» _____ 201 г.

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, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. 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.

Приложение № 1

Характеристики, состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 2.

Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом.

Приложение № 3.

Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация:
наименование,
юридический
и фактический адрес,
ИНН,
ОГРН,
банковские реквизиты,
подпись руководителя
и печать

Собственник(-и)
ФИО,
адрес,
паспортные данные,
подпись

*Приложение № 1
к договору управления
Многоквартирным домом*

**Характеристики, состав и состояние
общего имущества в Многоквартирном доме
(приводится применительно
к конкретному Многоквартирному дому)**

Наименование	Ед.изм.	Показатели
Общая площадь	кв.м.	
Количество секций	секции	
Количество этажей	шт.	
Количество квартир – всего	шт.	
В том числе:	шт.	
1-комнатные	шт.	
2-комнатные	шт.	
3-комнатные	шт.	
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	
Общая площадь нежилых помещений	кв.м	
Наименование общего имущества помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме	Наличие Имущества в доме (есть, нет)	Техническое состояние имущества
Межквартирные лестничные площадки, лестницы	есть	Удовлетворительно
Лифты, лифтовые шахты	есть	Удовлетворительно
Иные шахты (дымовые)	есть	Удовлетворительно

Продолжение таблицы

Наименование	Ед.изм.	Показатели
Коридоры	есть	Удовлетворительно
Технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки)	есть	Удовлетворительно
Технические подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)	есть	Удовлетворительно
Кровля (мягкая)	есть	Удовлетворительно
Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)	есть	Удовлетворительно
Механическое оборудование, обслуживающее более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):	есть	Удовлетворительно
Электрическое оборудование, обслуживающее более одного помещения	есть	Удовлетворительно

Окончание таблицы

Наименование	Ед.изм.	Показатели
Санитарно-техническое оборудование, обслуживающее более одного помещения (система отопления, водоотведения, ХВС, ГВС)	есть	Удовлетворительно
Мусоропровод	есть	Удовлетворительно
Подземная автостоянка	есть	Удовлетворительно

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
<p>а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – межквартирные лестничные площадки; – лестницы; – лифты, лифтовые и иные шахты; – коридоры; – колясочные; – чердаки; – технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); – технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Много- квартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); 	
б) крыши;	
в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);	

Продолжение таблицы

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
г) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);	
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры): – внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; – внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; – внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы	

Окончание таблицы

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;	
е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;	
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом. Внешней границей сетей га-

зоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

*Приложение № 2
к договору управления
Многokвартирным домом*

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многokвартирном доме

№	Наименование	Сроки и периодичность выполнения	Стоимость работ и услуг (руб./ кв. м)
1	2	3	4
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА			
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений Многokвартирного дома (обход и осмотр всех систем Многokвартирного дома осуществляется не реже одного раза в квартал, при необходимости – с участием уполномоченного представителя дома).			
1.	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов).	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	

Продолжение таблицы

1	2	3	4
2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов).	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
3.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
4.	Техническое обслуживание фасадного газопровода по договору со специализированной организацией, окраска фасадного газопровода.	Ежегодно, окраска – по мере необходимости	

Продолжение таблицы

1	2	3	4
5.	Обеспечение антитеррористической защищенности Многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал).	Постоянно	
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период			
1.	Побелка цоколя.	Не менее раза в год	
2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	По мере необходимости	
3.	Консервация системы центрального отопления.	Раз в год	
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период			
1.	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях.	По мере необходимости	
2.	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления.	Ежегодно	
3.	Выполнение пунктов 1–5, 7–9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. Постановлением администрации области (города) от __.__.201 № __ (в части содержания общего имущества).	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом	

Продолжение таблицы

1	2	3	4
Г. Аварийное обслуживание			
1.	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, затопление, замыкание проводки и т.п.).	Постоянно, по заявкам	
2.	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, затопления, замыкания и т.п.	Постоянно, по заявкам	
3.	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков.	По заявкам	
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
1.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией).	Ежемесячно	
2.	Поверка общедомовых приборов учета.	В сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией	
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности			
1.	Уборка и очистка придомовой территории.	По графику, согласованному с уполномоченным представителем дома	
2.	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли).	По мере необходимости	
3.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	По мере необходимости	

Окончание таблицы

1	2	3	4
4.	Уборка помещений общего пользования.	По графику, согласованному с уполномоченным представителем дома	
5.	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда.	По мере необходимости	
6.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией).	По графику	
7.	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории.	Объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования	
8.	Выкашивание травы.	Не менее четырех раз в течение мая – сентября	
9.	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости – неглубокая обрезка).	Ежегодно	
10.	Устройство клумб.	Объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования	
11.	Уход за клумбами (прополка, полив).	Еженедельно	
12.	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений.	Не менее одного раза в год	
13.	Принятие первичных мер противопожарной безопасности.	В соответствии с пожарной декларацией	

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

7. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15 % от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

10. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения Многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

11. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

12. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

13. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их от дельных элементов.

План текущего ремонта на соответствующий год утверждается решением общего собрания собственников и может быть изменен исходя из необходимости выполнения непредвиденных работ и от объема финансирования плана текущего ремонта со стороны собственников помещений. План текущего ремонта утверждается по следующей форме:

ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20__ год

№	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	Вид работ	Ед. измерения объема работ	Объем работ	Стоимость (руб.)	Срок исполнения	Гарантийный срок
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Отмостка*	Ремонт просевших участков	кв. м	5	3000	май 20__	2 года
2	1–4-е подъезды, тамбуры, 1–2-е этажи	Замена ламп накаливания на энергосберегающие	шт.	16	1900	январь 20__	–
3							
4							

* В соответствии с утвержденной сметой

Уполномоченный представитель собственников
(председатель общего собрания) _____

Представитель Управляющей организации _____

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

№	Наименование	Цена
1	Организация эксплуатации Многоквартирного дома.	
2	Мониторинг технического состояния дома.	
3	Составление актов.	
4	Планирование работ по содержанию и ремонту.	
5	Составление сметных расчетов.	

Окончание таблицы

№	Наименование	Цена
6	Ведение технической документации.	
7	Делопроизводство и хранение документации.	
8	Управление персоналом.	
9	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей.	
10	Услуги паспортиста.	
11	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.	
12	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими).	
13	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.	
14	Ведение электронной базы потребителей.	
15	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги.	
16	Оформление и доставка квитанций.	
17	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок.	
18	Ведение лицевого счета Многоквартирного дома.	
19	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления.	
20	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности.	
21	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами).	
22	Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13–17, 21).	
23	Банковское обслуживание расчетного счета.	
24	Информационная работа с собственниками.	

Приложение № 3
к договору управления
Многоквартирным домом

**Форма ежегодного отчета Управляющей организации
о выполнении Договора**

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период
с _____ 20 г. по _____ 20 г.

- Адрес Многоквартирного дома _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций: _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): _____;

**1. Обращение руководителя Управляющей организации
(по желанию Управляющей организации).**

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плано- вые затраты	Фактиче- ские затраты	Разница
	рубли		
1	2	3	4
1. Работы и услуги по управлению Многоквартирным домом.			
1.1. Организация начисления и сбора платежей.			
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание.			
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги.			
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра.			
1.5. Прочие.			
Итого:			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блока- ми, при возможности – с указанием объемов).			
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений Многоквартирного дома.			
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации.			
2.3. Аварийное обслуживание.			
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета.			
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:			
– сбор и вывоз ТБО;			

Окончание таблицы

1	2	3	4
– уборка придомовой территории;			
– дезинсекция и дератизация;			
– озеленение;			
– благоустройство.			
Итого:			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
4. Работы по капитальному ремонту			
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
5. Коммунальные услуги:			
5.1. Холодное водоснабжение			
5.2. Электроснабжение			
5.3. Горячее водоснабжение			
5.4. Отопление			
5.5. Водоотведение			
5.6. Газоснабжение			
Итого коммунальных услуг:			
6. Другие услуги			
ВСЕГО:			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги за 20 г. (в рублях)

	Управление Многоквартирным домом	Содержание общего имущества	Текущий ремонт общего имущества	Капитальный ремонт	Коммунальные услуги
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («—» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)					

4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в Многоквартирном доме

Руководитель Управляющей организации

(наименование Управляющей организации)

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20 г.

Исполнитель _____ (_____) Тел.: _____

**ФОРМА АКТА
ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

АКТ № ____

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Собственники помещений в Многоквартирном доме, распо-
ложенном по адресу: _____,

(указывается адрес нахождения Многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице _____

_____,
(указывается ФИО уполномоченного собственника

помещения в Многоквартирном доме

либо председателя Совета Многоквартирного дома)

являющегося собственником квартиры № _____, на-
ходящейся в данном Многоквартирном доме, действующего
на основании _____

_____,
(указывается решение общего собрания собственников помещений в Мно-
гоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

с одной стороны, и _____,

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ре-
монту общего имущества в Многоквартирном доме)

именуем__ в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____

_____,
(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующего__ на основании _____,

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили
настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления Многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (указать нужное) № _____ от «__» _____ 20__ г. (далее – «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу:

Наименование вида работы (услуги) <2>	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость <3>/ сметная стоимость <4> выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с «__» _____ г. по «__» _____ 20__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель – _____
(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик – _____
(должность, ФИО) (подпись)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА АКТА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- Адрес Многоквартирного дома: _____;
- номер и дата технического паспорта _____;
- серия, тип постройки _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования, кв. м _____;
- общая площадь жилых помещений, кв. м _____;
- общая площадь нежилых помещений, кв. м _____;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, кв. м _____;
- кадастровый номер земельного участка _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта. – _____ шт. в том числе:
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, – _____ шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей – _____ Материал ограждения – _____ Материал балясин – _____ Площадь – _____ кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, – _____ шт. В том числе: лестничных маршей – _____ шт., ограждений – _____ шт., балясин – _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт – _____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, – _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта, – _____ шт.
Технические этажи	Количество – _____ шт. Общая пл. _____ кв. м	Санитарное состояние (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт.	Санитарное состояние (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности (указать, соблюдаются или не соблюдаются; если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Технические подвалы	<p>Количество – _____ шт.</p> <p>Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>	<p>Санитарное состояние (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности (указать, соблюдаются или не соблюдаются; если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>
Технические подвалы	<p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>	<p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома		

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Фундамент	Вид фундамента – _____ Количество продухов – _____ шт.	Состояние (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, – _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – _____ шт.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, – _____ шт.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, – _____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал – _____.	Состояние (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления, – _____ кв. м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, – _____ м.
Перекрытия	Количество этажей – _____ Материал – _____.	Площадь перекрытия, требующая ремонта, – _____ кв. м (указать вид работ).

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Крыши	Вид кровли – ____ (указать – плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – ____. Площадь кровли – __ кв. м	Характеристика состояния (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать): – площадь крыши, требующей капитального ремонта, – __ кв. м – площадь крыши, требующей текущего ремонта, – __ кв. м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, – ____ шт. из них: деревянных – __ шт. металлических ____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, – шт. из них деревянных – шт. металлических шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, – ____ шт. из них деревянных – ____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта – ____ шт. из них деревянных – ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – ____ шт. В том числе грузовых – ____ шт. Марки лифтов – ____ Грузоподъемность ____ т.	Количество лифтов, требующих: замены, – __ шт.; капитального ремонта – __ шт.; текущего ремонта – __ шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола – _____ м Количество загрузочных устройств – _____ шт.	Состояние ствола (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, – _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – _____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, – _____ шт.
Водосточные желобов/ водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – _____ (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов, требующих: замены, – __ шт.; ремонта – __ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены – __ шт.; ремонта – __ шт.
Электрические водораспределительные устройства	Количество – _____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Светильники мест общего пользования	Количество – _____ шт.	Количество светильников, требующих замены, – _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, – _____ шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Системы дымоудаления	Количество – _____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Сети электроснабжения	Места общего пользования	Требуемые замены – _____
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта, – _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество – _____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество – _____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Радиаторы	Материал и количество – 1. __шт. 2. __шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. __шт. 2. __шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. __шт. 2. __шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. __шт. 2. __шт.
Системы очистки воды	Количество – _____шт. Марка	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Насосы	Количество – _____шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: __ Протяженность труб, требующих окраски, – __ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. __ мм __ м Протяженность труб, требующих окраски, – __ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек – __шт; вентилей – __шт.; кранов – __шт.	Требуется замены или ремонта: здвижек – __шт; вентилей – __шт.; кранов – __шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____.	Указать дату следующей проверки для каждого из приборов учета: 1. _____; 2. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____.	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек – __ шт; вентилей – __ шт.; кранов – __ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – __ шт; вентилей – __ шт.; кранов – __ шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде Многоквартирного дома	Количество – _____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Иное оборудование	Указать наименование _____	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в Многоквартирном доме¹		
Общая площадь	земельного участка – __ га; в том числе площадь застройки – __ га. асфальт – __ га; грунт – __ га; газон – __ га.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья – __ шт. кустарники – __ шт.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы (есть/ нет), если есть – перечислить; Ограждения __ м. Скамейки – __ шт. Столбы – __ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки – __ шт. Приемные колодцы – __ шт. Ливневая канализация: Тип – _____ Материал – _____ Протяженность – __ м.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Иные строения	1. _____; 2. _____.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное; если неудовлетворительное – указать дефекты)

¹ Включается в состав общего имущества после приобретения права общей долевой собственности на земельный участок в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая организация

/ _____ /

Собственники

/ _____ /

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПЕРЕЧНЯ ИМЕЮЩЕЙСЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ

№№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания (оригинал или копия)
1	2	3	4
I. Техническая документация на Многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на Многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом).		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире

1	2	3	4
4.	4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
	4.5. механического оборудования		
	4.6. электрического оборудования		
	4.7. санитарно-технического оборудования		
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования		
	4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		

1	2	3	4
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007). Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества сроки службы его отдельных частей.		
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка.		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП.		
8.	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома.		
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома.		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ.		
11.	Протокол измерения шума и вибрации.		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации.		

1	2	3	4
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование.		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию.		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг.		За год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг.		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки, прочее.		

(адрес Многоквартирного дома)

Управляющая организация 1

(представитель

Управляющая организация 2

собственников)

/_____ / _____/

М.П.

**РЕКОМЕНДУЕМЫЙ МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества
в Многоквартирном доме
(для домов со всеми видами благоустройства)**

Виды работ	Периодичность
1. Санитарное содержание помещений общего пользования	
1.1. Влажное подметание крылец, полов тамбуров и лестничных клеток	1 раз в неделю
1.2. Влажная уборка тамбуров и лестничных клеток	1 раз в 2 недели
1.3. Подметание полов и влажная уборка кабины лифта	ежедневно
1.4. Очистка и влажная уборка мусорных камер	1 раз в сутки
1.5. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в сутки
1.6. Дезинфекция ствола мусоропровода и мусороприемника	1 раз в месяц
1.7. Уборка чердачного и подвального помещений	по мере необходимости
1.8. Дератизация	1 раз в год
1.9. Дезинсекция	1 раз в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, и вывоз твердых бытовых отходов	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
2.3. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раза в неделю
2.5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки; начало работ – не позднее 2 часов после начала снегопада

Виды работ	Периодичность
2.6. Полив газонов	в зависимости от погодных условий (норматив – 1 раз в 2 суток)
2.7. Стрижка (выкашивание) газонов	при высоте травостоя более 15 см
2.8. Сбрасывание снега с крыш (за исключением мягкой кровли), сбивание сосулек	по мере необходимости
2.9. Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда	по мере необходимости
2.10. Вывоз твердых бытовых отходов	– не реже одного раза в 3 дня – при температуре воздуха до 14°C; – ежедневно – при температуре воздуха выше 14°C
2.11. Обеспечение антитеррористической защищенности Многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
3. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
3.2. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости: – в летний период – в течение 3 суток со дня поступления заявки; – в зимний период – в течение 1 суток со дня поступления заявки

Виды работ	Периодичность
3.3. Выполнение пунктов 1–5, 7–9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. Постановлением администрации области (города) от __.__.20__ № __ (в части содержания общего имущества)	в сроки, установленные соответствующим нормативным актом
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1. Проведение технических осмотров, проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	не реже 2 раз в год (весенний и осенний) 2 раз в год 2 раз в год
4.2. Обеспечение освещения помещений общего пользования	постоянно; замена ламп – в течение 7 суток с даты заявки
4.3. Техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета	ежемесячно, поверка – в сроки, установленные техдокументацией на приборы
5. Устранение аварий на инженерных системах, обеспечение работы лифтового хозяйства и пожарной безопасности	
5.1. Аварийное обслуживание систем:	
– водоснабжения; – теплоснабжения; – канализации; – электроснабжения.	постоянно; выполнение заявок – незамедлительно
5.2. Обеспечение бесперебойной работы лифтового хозяйства	постоянно; устранение неисправностей – в течение 1 суток
5.3. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности	постоянно

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПЛАНОВЫХ ЗАТРАТ
на выполнение работ и услуг по содержанию
и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
Работы и услуги по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование статей затрат
1.	Оплата труда и отчисления в социальные фонды (дворники, уборщицы, сантехники, электрики и пр.)
2.	Содержание и амортизация оборудования, используемого для выполнения работ и услуг.
3.	Приобретение и ремонт инструмента и инвентаря.
4.	Приобретение материалов.
5.	Обеспечение техники безопасности, улучшения условий и охраны труда персонала (в том числе приобретение спецодежды, СИЗ) – не менее 0,2% суммы затрат на производство работ, услуг (ст. 226 Трудового кодекса РФ).
6.	Содержание производственных помещений (в том числе арендная плата, уборка, оплата коммунальных услуг, пожарная безопасность).
7.	Аренда машин и оборудования.
8.	Транспортные расходы.
9.	Расходы на обеспечение первичных мер пожарной безопасности в доме.
10.	Расходы на выполнение перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно (в части содержания общего имущества).
11.	Расходы в соответствии с договорами на выполнение отдельных видов работ (услуг): техобслуживание фасадного газопровода, дезинсекция, вывоз смета и т.д.

Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества

№ п/п	Наименование статей затрат
1.	Оплата труда и отчисления в социальные фонды (сантехники, электрики, рабочие по комплексному обслуживанию зданий и сооружений и пр.).
2.	Приобретение и ремонт инструмента.
3.	Приобретение материалов.
4.	Аренда машин и оборудования.

5.	Транспортные расходы.
6.	Расходы на выполнение перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно (в части текущего ремонта).
7.	Расходы в соответствии с договорами подряда на выполнение отдельных видов ремонтных работ (согласно сметным расчетам).

Работы и услуги по управлению Многоквартирным домом

№ п/п	Наименование статей затрат
1.	Оплата труда и отчисления в социальные фонды по управленческому персоналу.
2.	Общексплуатационные (накладные) расходы (канцтовары, приобретение и обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, почты, госпошлина и т.д.).
3.	Приобретение и обслуживание лицензионного программного обеспечения.
4.	Обеспечение техники безопасности, улучшения условий и охраны труда управленческого персонала.
5.	Содержание офисных помещений (в том числе арендная плата, уборка, оплата коммунальных услуг, пожарная безопасность).
6.	Транспортные расходы, содержание и амортизация транспортных средств, необходимых для работы управленческого персонала.
7.	Услуги расчетного центра по сбору платежей.
8.	Оплата по тарифам за банковское обслуживание расчетного счета.
9.	Подготовка и переподготовка кадров (ответственные за электро-, теплоснабжение, оформление допусков и т.д.).

Виды расходов, относимые в равной степени на услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом

№ п/п	Наименование статей
1.	Налоги.
2.	Плановая рентабельность (%).
3.	Услуги платежных агентов по приему платежей населения (в случае сбора средств без привлечения расчетного центра).

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ
по оптимизации расходов на оплату энергоресурсов
в Многоквартирном доме**

1. Мероприятия, направленные на организацию эффективного учета потребляемых в Многоквартирном доме энергоресурсов

1.1. Оборудование Многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета воды, электрической и тепловой энергии. При этом общедомовой (коллективный) прибор учета должен обслуживать только один Многоквартирный дом.

1.2. Установка во всех жилых и нежилых помещениях Многоквартирного дома индивидуальных (в коммунальных квартирах – общих (квартирных) приборов учета всех видов энергоресурсов, в том числе: холодной и горячей воды, природного газа и электроэнергии.

1.3. Замена индивидуальных приборов учета на новые (в отношении электроэнергии – класса точности 2,0 и выше (1,0)).

1.4. Организация системы одновременного (либо с минимальным разрывом во времени) съема показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета с привлечением представителей собственников помещений.

1.5. Вынос индивидуальных приборов учета электрической энергии из жилых помещений на лестничные площадки.

1.6. Установка индивидуальных приборов учета воды, электроэнергии с возможностью дистанционного снятия показаний (оснащение радиомодулями или иным оборудованием).

2. Мероприятия, направленные на снижение потребления энергоресурсов в помещениях общего пользования в Многоквартирном доме и уменьшение внутридомовых потерь

2.1. Монтажи регуляторов потребления тепловой энергии с электронным корректором по температуре наружного воздуха.

2.2. Установка в помещениях общего пользования (в тамбурах, на лестничных клетках и т.д.) датчиков движения для

кратковременного включения освещения и автоматического выключения освещения.

2.3. Монтаж программируемого таймера для включения по заданной программе (или фотореле по освещенности) наружного освещения.

2.4. Замена консольных насосов для подкачки воды большой мощности на насосы аналогичной либо более высокой производительности, но менее энергоемкие.

2.5. Применение автоматики с частотным регулированием для управления насосами.

2.6. Выполнение ревизии, регулировки, промывки системы отопления, теплоизоляции трубопроводов, обеспечения плотного притвора окон и дверей и других мероприятий, входящих в Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утвержденный Постановлением администрации области (города) от __.__.20__ № ____.

2.7. Замена обычных ламп накаливания в помещениях общего пользования на энергосберегающие, установка светодиодных светильников.

2.8. Монтаж современных стеклопакетов в помещениях общего пользования.

2.9. Замена металлических трубопроводов на полипропиленовые или иные современные трубопроводы с исключением формирования отложений на внутренней поверхности трубопроводов.

2.10. Утепление подвальных и чердачных помещений, утепление фасада.

2.11. Использование в ходе текущего и капитального ремонта энергосберегающих технологий и материалов.

3. Мероприятия, направленные на снижение потребления энергоресурсов в быту (в жилых и нежилых помещениях Многоквартирного дома)

3.1. Замена старых радиаторов отопления на современные (либо промывка радиаторов отопления).

3.2. Установка терморегулирующих кранов на входе каждого радиатора отопления;

3.3. Установка радиаторных распределителей.

3.4. Установка смесителей с функцией распыления воды. Экономное использование воды. Установка санитарной техники с возможностью выбора оптимального объема используемой воды.

3.5. Замена обычных ламп накаливания на энергосберегающие.

3.6. Экономное пользование электроэнергией в быту:

– применение энергоэффективной бытовой техники класса А, А+, А++;

– своевременное выключение освещения и электроприборов (не оставлять электроприборы включенными в режиме ожидания);

– соблюдение правил размещения и пользования холодильником;

– очистка бытовых электронагревательных приборов от накипи.

3.7. Восстановление системы рециркуляции горячего водоснабжения.



Справедливое радио
на сайте **домовой-совет.рф**



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

Изготовитель: ООО «Полиграфический комплекс».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, к. 4, эт. 3, комната 42В

ИНН 7716790881, КПП 774301001

Тираж – 10 000.

Номер заказа: _____

Распространяется бесплатно.

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!