

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Киров, обл.

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПРОМУС», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Коряковцева Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, и **Собственники** помещения (согласно приложения № 3) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **г. Киров, _____**, именуемые в дальнейшем «**Собственник**» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (**Протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.**), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Киров, _____** (далее – МКД).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом- помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках для холодного и горячего водоснабжения, на системе отопления (при отсутствии отключающих устройств) включая радиаторы;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик к общему имуществу не относится.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен с учетом Постановления правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. и указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Перечень работ и услуг может быть изменен управляющей компанией в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства РФ.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.5. Управляющая компания по настоящему Договору является исполнителем коммунальных услуг. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляются Собственнику, определяются степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.6. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предусмотренных и возложенных Собственниками на основании настоящего договора, и руководствуются в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, надлежащее содержание и аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния в соответствии с перечнем работ и услуг, указанным в настоящем договоре.

2.1.2. В пределах границ ответственности, в соответствии с решениями общих собраний собственников, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

Круглосуточно принимать заявки на ликвидацию аварий и аварийных ситуаций, включая выходные и праздничные дни по телефону: 711-711 (в рабочие дни пн.-чт. с 17.00 до 8.00 ч. пт. с 16.00 до 8.00, выходные и праздничные дни круглосуточно) и 79-70-90 (в рабочие дни пн.-чт. с 08.00 до 17.00 ч., пт. с 8.00 до 16.00 ч.).

2.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются, на момент за-

ключения договора, в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

С целью предоставления коммунальных услуг, в интересах собственника и за его счет, заключить договора с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.6. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.7. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного (внутри нежилого помещения) оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров устно или в письменной форме путем направления в его адрес письменного уведомления о дате и времени проведения осмотра.

2.1.8. Согласовывать использование общего имущества собственников помещений в МКД с председателем совета МКД.

2.1.9. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором и законом, обеспечивая выставление единого платежного документа (ЕПД) не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. ЕПД предоставляется через почтовый ящик собственника помещения.

2.1.10. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (при наличии информации), путем размещения соответствующего объявления в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.11. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований и претензий) Собственников по вопросам исполнения настоящего договора, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, направлять Собственнику ответ о рассмотрении обращений. Информация, предусмотренная к раскрытию информации, предоставляется в соответствии с законодательством РФ, иная информация и ответы предоставляются в течение 15 дней с момента поступления обращения в управляющую компанию.

2.1.12. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дня до начала перерыва, за исключением информации об окончании отопительного периода и начале проведения гидравлических испытаний ресурсоснабжающими организациями.

2.1.13. Ежемесячно обеспечивать в срок с 18 по 22 числа каждого месяца снятие, учет, хранение и предоставление ресурсоснабжающим организациям в срок до 25 числа текущего месяца показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

2.1.14. Принимать от Собственника показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, в т.ч. при помощи удаленной передачи сведений (телефон), при привлечении иных организаций при начислении коммунальных услуг Управляющей компанией. Управляющая компания осуществляет проверку ИПУ, согласно норм жилищного законодательства РФ.

2.1.15. Вести и хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.16. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет об исполнении договора управления, в порядке и сроки согласно законодательства РФ. Управляющая компания имеет право предоставить отчет путем размещения информации на оборотной стороне ЕПД либо на информационных досках в подъезде МКД, либо путем размещения на официальном сайте компании.

2.1.17. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.18. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.19. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению, предлагать проведение мероприятий собственникам. Работы выполнять при наличии решений общих собраний собственников с учетом определения порядка их финансирования.

2.1.20. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.21. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.22. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственников помещений, находящегося внутри их помещения - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

2.1.23. Предоставлять основные услуги по управлению МКД:

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;

- б) начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам услуг;
- в) ведение комиссионных обследований помещений по необходимости;
- г) планирование работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственником помещения.
- д) прием и рассмотрение индивидуальных обращений от Собственника помещения;
- е) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово-лицевого счета;
- ж) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора по отношению к Собственнику помещения, возникших в результате неуплаты платежей и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;
- з) организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- и) организация системного контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставления коммунальных услуг производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке

2.1.24. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы по настоящему договору в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек (пени, штрафы).

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника, нанимателя платы за жилое/нежилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей компании в целях, указанных исполнения настоящего договора (проверка ИПУ, устранение аварий, выполнения ремонтных работ на общем имуществе, нахлдящемся в помещении собственника).

2.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Законодательством, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

2.2.6. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества подрядные организации.

2.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников МКД в установленном законом порядке.

2.2.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.10. Осуществлять за отдельную плату и по отдельному договору иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.11. При выявлении скрытого существенного дефекта дома, не отраженного в акте технического состояния дома, предоставить Собственнику на утверждение различные варианты решения этой проблемы - требование к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

2.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, а также снятия показаний индивидуальных приборов учета и проверки их состояния в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет (снятие, доначисление) размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета, в порядке согласно законодательства РФ.

2.2.13. Не выполнять решения общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2.14. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих.

2.2.15. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений Управляющая компания имеет право использовать общедомовое имущество.

2.2.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей компании по настоящему договору.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

2.3.3. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения предоставлять Управляющей компании разрешения на проведение работ в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора, либо произвести оплату стоимости вывоза данного мусора и аренду автотранспорта в Управляющую компанию.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. 2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, мощность подключения которых превышает максимально допустимую нагрузку:

квартиры оборудованные электролитами - в 7 кВт;

квартиры оборудованные плитами на природном газе — в 3 кВт.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного (внутри нежилого помещения) оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании, аварийной службы для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.9. Допускать представителя Управляющей компании в занимаемое им жилое/нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником в Управляющую компанию сведений о показаниях таких приборов и распределителей в заранее согласованное время.

2.3.10. При обнаружении неисправностей внутриквартирного (внутри нежилого помещения) оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета, и имущества находящихся в местах общего пользования немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.11. Обеспечить готовность внутриквартирного (внутри нежилого помещения) оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.12. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно в срок до 22 числа текущего месяца снимать показания и передавать полученные показания в Управляющую компанию, либо организацию, оказывающую услуги по начислению, не позднее 24-го числа текущего месяца (при начислении коммунальных услуг управляющей компанией). В случае прямых расчетов, Собственник обязан в указанные сроки снимать показания ИПУ и передавать их в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.3.13. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, своевременно производить поверку ИПУ и передавать подтверждающие документы в управляющую компанию.

2.3.14. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, изменение в праве собственности на помещение (прекращение, изменение доли права собственности на помещение) и др.) не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений и предоставлять в управляющую компанию подтверждающие документы.

2.3.15. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей компании предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

2.3.16. В соответствии со ст.161.1 ЖК РФ избрать Совет МКД.

2.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.18. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утвержденные Правительством Российской Федерации. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.19. Соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений в МКД. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

2.3.20. При планировании отсутствия в помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды (в первоочередном порядке на вводах в помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.3.21. Соблюдать следующие требования:

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей компании, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устанавливать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, и иных, не предназначенных для этого мест;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей компании в течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого помещения (изменение его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменений в технический паспорт помещения);

- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.

г) не производить без письменного согласования с Управляющей компанией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД; не осуществлять регулирование оборудования внутри своего помещения, использованного для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру;

е) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажом без согласования с Управляющей компанией.

ж) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании;

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

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;

к) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

л) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своих расчетов по оплате по настоящему договору.

2.4.4. Требовать от Управляющей компании составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий.

2.4.6. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных ресурсов.

2.4.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.8. Выступать инициатором проведения общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или если неисполнение обязательств по настоящему договору является следствием виновных действий Собственника, не несет ответственность за аварийные ситуации, возникшие не по ее вине (выход из строя питающих, не магистральных кабелей, разрывы и повреждения трубопроводов городских коммуникаций, аварии, возникшие в результате скрытых дефектов выполненных работ строителями, субподрядными организациями, использование при строительстве некачественных материалов или оборудования, неправильное их применение, и вине третьих лиц), а также аварийные ситуации, которые нельзя было заранее предусмотреть и предотвратить работами, входящими в перечень услуг технического обслуживания.

3.3. Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

Управляющая компания не несет ответственности, если Собственник помещения своевременно не сообщит о произошедшей аварии и не обеспечит доступ в помещение для устранения аварии.

3.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы по настоящему договору он уплачивает Управляющей компании пени, согласно норм жилищного законодательства Российской Федерации.

3.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

3.7. При выявлении Управляющей организации факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения собственником за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме на расчетный счет Управляющей компании или иной организации, осуществляющей сбор платы на основании заключенного с управляющей компанией договора;

2) плату за коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей компании или иной организации, осуществляющей сбор платы на основании заключенного с управляющей компанией договора, за исключением коммунальных услуг по которым собственниками принято решение о выборе способа оплаты коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организации;

3) при начислении коммунальных услуг, по которым начисление производится управляющей компанией, управляющая компания выступает агентом по начислению, расходы по вознаграждению учитываются в статье по управлению МКД.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения МКД определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании. В случае не принятия решения собственниками об установлении размера платы, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии со ст. 158 ЖК РФ в размере утвержденным органом местного самоуправления.

На дату заключения договора управления, общим собранием собственников принято решение об утверждении тарифа в размере 19,52 руб. / кв.м.

4.3. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается в соответствии с разделом IX Жилищного кодекса РФ. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с требованиями действующего законодательства по действующим тарифам. Изменение размера платы коммунальных услуг производится Управляющей компанией в одностороннем порядке при изменении стоимости данных услуг в установленном порядке согласно действующему законодательству

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В соответствии со ст. 155 п.7.1 ЖК РФ Собственники могут принять Решение на общем собрании собственников помещений МКД о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников при наличии акта не возможности установки ИПУ.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей компании. Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник помещения – лицо, поручившее проведение собрания.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес Совета МКД предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения, Советом многоквартирного дома путем:

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

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком **на 3 года и действует с «___» _____ 20__ года.** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно сторонами в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения за 3 (три) месяца до даты расторжения с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан оплатить Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников помещений.

7.8. Если Общим собранием Собственников помещений МКД работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается 3 (три) месяца для устранения выявленных нарушений.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в суды города Кирова Кировской области, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм, объявлений в местах общего пользования и размещением объявления в почтовый ящик собственника.

8.5. Управляющая компания обязана соблюдать требования закона о персональных данных, в отношении данных собственников помещений дома. В целях выполнения договора управления и выполнения требований статьи 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома дают свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПРОМУС» на обработку в автоматизированной и без использования средств автоматизации своих персональных данных.

8.6. С информацией, подлежащей раскрытию Управляющей компанией в соответствии со стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 23.09.2010г. № 731, Собственник может ознакомиться на соответствующих информационных ресурсах.

8.7. Приложениями к договору являются:

- приложение № 1 “Характеристика и состав общего имущества”
- приложение № 2 “Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества”
- приложение № 3 “Реестр (список) собственников помещений МКД, подписавших договор”

8.8. Реквизиты и подписи сторон договора:

Управляющая компания: ООО УК “ПРОМУС”

ИНН 4345399697, КПП 434501001, ОГРН 1144345025550, р/счет 407 028 109 0000 9101 270 в ОАО

КБ

«Хлынов» г. Киров, к/сч 30101810100000000711, БИК 043304711

Генеральный директор _____ А.Н. Коряковцев

Собственник (согласно прилагаемого реестра)

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом

**Характеристика и состав общего имущества
МКД - город Киров, _____**

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

- 1) общая площадь здания – _____ кв.м
- 2) серия, тип здания: _____
- 3) этажность – _____
- 4) год последнего комплексного капитального ремонта - _____;
- 5) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - _____;
- 6) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим - _____;
- 7) площадь земельного участка общего пользования: _____ кв.м.
- 8) площадь подвала _____ кв.м.
- 9) фундамен - _____
- 10) перекрытия - _____
- 11) материал несущих стен - _____
- 12) горячее водоснабжение - _____
- 13) газоснабжение - _____
- 14) мусоропровод - _____
- 15) лифт - _____

Состав общего имущества многоквартирного дома:

- ✓ **система электроснабжения** — от наружной стены дома до вводных клемм на квартирном приборе учета (при отсутствии отключающих квартирных устройств) либо до вводных клемм первого отключающего аппарата одного жилого (нежилого) помещения, в т.ч. автоматических отключающих устройств;
- ✓ **система холодного, горячего водоснабжения** - от наружной стены дома до первого отключающего устройства в квартире на отводе от стояка (включая отключающее устройство) либо до первого отключающего устройства на системе водоснабжения нежилого помещения;
- ✓ **система отопления** - от наружной стены дома до отключающих (регулирующих) устройств перед приборами отопления (в случае если отопительные приборы оборудованы отключающими или регулировочными устройствами, а переток тепловой энергии в иные помещения может осуществляться без использования отключаемого отопительного прибора) либо включая радиатор (при отсутствии отключающих устройств), либо до точки присоединения обособленных систем отопления нежилых помещений;
- ✓ **система канализации** - от наружной стены дома по тройник (отвод) стояка, лежака в жилом или нежилом помещении (включая тройник) либо до присоединения обособленной системы канализации нежилого помещения;
- ✓ **несущие ограждающие конструкции** многоквартирного дома (в т.ч. балконные плиты, козырьки, устроенные при строительстве дома по проекту), ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного помещения.
- ✓ система вентиляции

Собственник:
Согласно реестра

Управляющая Компания
ООО УК "ПРОМУС"

_____ А.Н. Коряковцев

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД

Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
Уборка чердачного и подвального помещений	по мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
Стрижка газона	по мере необходимости
Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	по мере необходимости
3. Фундаменты	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; • проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; • при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; • проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; • определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов. 	<p>Осмотр 2 раза в год/осень, весна, устранение нарушений при выявлении после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.</p>
4. Подвалы	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; • проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; • контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. 	<p>Осмотр еженедельно, при выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме)</p>
5. Стены	
<ul style="list-style-type: none"> • выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; • выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; • выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; • выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; • в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
6. Перекрытия и покрытия	
<ul style="list-style-type: none"> • выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неис-</p>

<p>конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <ul style="list-style-type: none"> • выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; • выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; • выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; • выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; • проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	<p>правностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
<p>7. Крыши</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка кровли на отсутствие протечек; • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; • проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии); • проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; • проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; • проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; • при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома) Очистка кровли от снега и наледи по мере необходимости.</p>
<p>8. Лестницы</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; • выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; • выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестница- 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна.</p>

<p>ми;</p> <ul style="list-style-type: none"> • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; • проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; • проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. 	
9. Фасады	
<ul style="list-style-type: none"> • выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; • контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; • контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
10. Перегородки	
<p>- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>- проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
11. Внутренняя отделка	
<p>- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
12. Полы	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
13. Оконные и дверные заполнения	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; • при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
14. Мусоропроводы - (при наличии)	
<p>- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;</p>	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неис-</p>

<p>- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;</p> <p>- при выявлении повреждений и нарушений, разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>правностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
<p>15. Система вентиляции и дымоудаления</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; • контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; • проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; • устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; • проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; • контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; • сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; • контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме, согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
<p>16. Система водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); • постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; • контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); • восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; • контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; • контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; • промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; • промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при необходимости). 	<p>При подготовке к отопительному сезону, в период отопительного сезона еженедельно.</p>
<p>17. Система теплоснабжения</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; • проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); • удаление воздуха из системы отопления; • промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	<p>При подготовке к отопительному сезону</p>
<p>18. Электрооборудование</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; • проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; • техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элек- 	<p>Осмотр 2 раза в год: осень, весна. При выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме,</p>

<p>трических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования (при наличии);</p> <ul style="list-style-type: none"> • контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. 	<p>согласование финансирования работ на общем собрании собственников дома)</p>
<p>19. Лифт — путем заключения договора со специализированной организацией</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования 	<p>По мере необходимости и в сроки, согласно графика тех. обслуживания, обследования, освидетельствования</p>
<p>20. Прочие помещения.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; • влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; • мытье окон; • очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); • проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. 	<p>1 раз в неделю сухая уборка, 1 раз в неделю — влажная. Протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков — 1 раз в квартал, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон — 2 раза в год.</p>
<p>21. Земельный участок /зимний период/</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; • сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; • очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); • очистка придомовой территории от наледи и льда; • очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; • уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. 	<p>Ежедневно. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) - по мере необходимости</p>
<p>22. Земельный участок /летний период/</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • подметание и уборка придомовой территории; • очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; • прочистка ливневой канализации; • уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка. 	<p>По мере необходимости</p>
<p>23. Аварийные ситуации</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками 	<p>По заявлению собственника, при обнаружении</p>

Собственник:
Согласно реестра

Управляющая Компания
ООО УК “ПРОМУС”

_____ А.Н. Коряковцев

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
№ _____

**Реестр (список) собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Киров, _____, подписавших договор управления**

Номер квартиры (помеще- ния)	Площадь квартиры	Ф.И.О. собственника или представителя собственни- ка № телефона собственника/представителя	Доля в собственно- сти (100 %, ½ и т.п.)	Подпись, в том чис- ле согласие на об- работку персональ- ных данных
1	2	3	4	5