

ДОГОВОР № 1/2021
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ПО АДРЕСУ:
Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Андрея Рублева, д. 6.

г. Брянск

«12» февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственность УК «Легион», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сабуровой Лидии Михайловны, действующей на основании Устава с одной стороны и председатель совета многоквартирного дома по адресу: Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Андрея Рублева, д. 6, в лице Добжинской Евгении Евгеньевны, действующая от имени собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Андрея Рублева, д. 6, на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 от 08.02.2021, именуемая в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, в дальнейшем «Договор» о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № 1 от 08 февраля 2021 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех сторон и определены в соответствии с действующим законодательством.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Брянска и Брянской области.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, определенного **Приложением №1** к настоящему Договору, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

2.1.1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2.1.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;

2.1.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.4. соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме, а так же иных лиц;

2.1.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по поручению Собственника и в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома будут регулироваться отдельным договором.

2.3. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации за оказанные услуги по настоящему договору, в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (при их наличии). Граница эксплуатационной ответственности определена в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в **Приложении №3** и **№4** к настоящему Договору.

2.6. Исполнитель обеспечивает функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.7. Услуги Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации оплачивает Собственник помещения за свой счет, если:

2.7.1. аварийная ситуация произошла по вине собственника помещения, членов семьи;

2.7.2. аварийная ситуация произошла на сетях находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения.

Стоимость услуг Исполнителя при наличии данных ситуаций, по ликвидации аварийной ситуации, рассчитывается исходя из сметы, выставленной Управляющей организацией аварийно-диспетчерской службой.

2.8. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом дома, избранными на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

2.9. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим Договором. В случаях не урегулирования правоотношений между Собственниками и

Управляющей организацией настоящим Договором Стороны руководствуются законодательством РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. 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.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3. От имени и по поручению Собственников помещений заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а так же для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и Собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет Собственника помещения.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 настоящего Договора, а так же в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.5. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, в течении 10 дней со дня их изменения, путем размещения информации на досках объявлений.

3.1.6. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, в течении 10 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно информировать его о принятом по заявленному вопросу решении.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг,

предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течении одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.10. Согласовать с Собственником время доступа в его помещение, в течении рабочего дня, не менее чем за семь дней до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения (проведение работ на узлах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома).

3.1.11. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а так же производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и другими контрагентами за оказанные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.12. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.13. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

3.1.14. Ежегодно до 31 марта текущего года представлять Собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, по форме, определенной законодательством РФ.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных приборов учета.

3.1.16. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или лиц, несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца по месту требования, поквартирные карточки, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. По требованию Собственников производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же правильности начисления установленных действующим законодательством неустоек (пени, штрафов).

3.1.18. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества многоквартирного дома, определенного **Приложением №1**.

3.1.19. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества, согласно **Приложения №3**. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласованные с собственниками помещений, согласно **Приложения №4**. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров со специализированными организациями от имени и за счет Собственника.

3.1.20. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества, путем размещения информации на досках объявлений.

3.1.21. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома по запросу Собственника.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

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

3.1.24. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения на досках объявлений многоквартирного дома.

3.1.25. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации повреждений. Указанные акты составляются в течении 12 часов с момента поступления заявки.

3.1.26. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, представлять, связанные с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в отношении с третьими лицами, интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях.

3.1.27. Не допускать использование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.28. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном многоквартирном доме;

3.1.29. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению застрахованного общего имущества.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течении 3 рабочих дней, со дня прекращения действия Договора управления многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному

кооперативу или 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, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.31. Выполнять иные функции в соответствии с решением общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать внесение платы с Собственников за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а так же в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника и суммы долга.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще одного раза в 3 месяца, в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния транзитных инженерных коммуникаций многоквартирного дома и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, причиненных общему имуществу в многоквартирном доме по вине Собственника и членов его семьи, а так же других лиц, совместно проживающих с ними.

3.2.6. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, а так же проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.7. Осуществлять иные права по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, настоящим Договором.

3.2.8. Производить обработку и передачу персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих, с соблюдением принципов и правил, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.9. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на счете-квитанции. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.10. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.12. Обращаться к Собственнику с требованием о демонтаже оборудования, самовольно размещенного в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.13. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ без согласования с Собственниками.

3.2.14. Размещать на платежных документах информационные и рекламные объявления.

3.2.15. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных денежных средств по статье «содержание и текущий ремонт», за минусом расходов, понесенных на управление и содержание многоквартирного дома.

3.2.16. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а так же иные платежи, установленные законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-извещение на оплату услуг.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы/выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанного в **Приложении №1**.

3.3.7. Соблюдать правила обеспечения тишины и покоя граждан в помещениях многоквартирного дома.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.9. Переустройство или перепланировку помещений производить в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.3.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств.

3.3.11. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, прибора учета и контроля.

3.3.12. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию фактические показания индивидуальных приборов учета путем занесения данных в текущую счет-квитанцию до 25 числа текущего месяца.

3.3.13. Предоставлять в Управляющую организацию в течение 5 рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

- о наличии у таких лиц льгот согласно действующему законодательству РФ;

- о передачи в наем жилого помещения третьим лицам;

- об изменениях в технических характеристиках квартир или нежилых помещений, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

- об изменении объемов потребления ресурсов, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещениях потребляющих водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.14. Своевременно сообщать в Управляющую организацию информацию о фактах причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме Собственниками и третьими лицами путем подачи заявления.

3.3.15. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.16. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по назначению.

3.3.17. Соблюдать правила содержания домашних животных в многоквартирном доме.

3.3.18. Соблюдать правила пользования лифтами.

3.3.19. Соблюдать правила пользования канализацией.

3.3.20. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, оплатить полную задолженность за содержание и текущий ремонт и коммунальные услуги.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;

- подачей в обращении в устном, письменном и электронном виде, об устранении выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

3.4.2. Получать услуги по управлению, содержанию и ремонту помещений в объеме, предусмотренном настоящим Договором, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о тарифах и состоянии расчетов по оплате.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять своевременность их устранения.

3.4.6. 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.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения собрания собственников по любым вопросам, связанным с управлением многоквартирного дома.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, согласно статей 249 и 289 Гражданского кодекса РФ, статей 37 и 39 Жилищного кодекса РФ.

4.2. Состав платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плата за коммунальные услуги;

- плата за обслуживание системы видеонаблюдения и автоматических ворот многоквартирного дома.

4.3. Расчет величины платы за коммунальные услуги определяется исходя из стоимости коммунальных ресурсов, утвержденных Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области для ресурсоснабжающего предприятия и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления,

установленных исполнительным органом субъекта РФ, при их отсутствии. Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

4.4. С момента заключения данного Договора и до истечения календарного года ежемесячный расчет платы за содержание и текущий ремонт устанавливается в следующем размере:

- 13 руб. 00 коп. в месяц за один кв.м. общей площади помещения, расположенном в первом подъезде многоквартирного дома;

- 19 руб. 88 коп. за один кв.м. общей площади помещения, расположенном во втором и третьем подъезде многоквартирного дома.

4.5. Размер ежемесячной платы за обслуживание системы видеонаблюдения и автоматических ворот устанавливается в размере согласно суммы договора, заключенного с подрядной (-ыми) организацией (-ями), разделенной пропорционально в равных долях между количеством всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

4.6. Размер платы за все виды услуг в многоквартирном доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений, за исключением платы за содержание и текущий ремонт, предусмотренной настоящим Договором.

4.7. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных приборов учета, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета.

4.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги вносится ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме.

4.9. При неполучении платежного документа, в установленный настоящим Договором срок Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным.

4.10. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.11. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата погашает задолженность согласно очередности ее возникновения.

4.12. При условии неполучения Управляющей организацией от Собственников помещений многоквартирного дома решений общего собрания собственников об изменении тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе ежегодно, начиная с квитанции за январь, изменить его основываясь на Постановление Брянской городской администрации «О ценах на содержание жилых помещений для населения».

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

4.14. В случае непредставления Собственником помещения показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в установленные сроки, начиная с расчетного периода, за который собственником не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода, за который собственник помещения предоставил Управляющей организации показания, плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.15. В случае выставления платежных документов с помощью системы РИРЦ по поручению Управляющей организации в платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.16. Управляющая организация вправе изменить/уменьшить объем выполнения работ по содержанию и ремонту внутридомового имущества многоквартирного дома, согласовав это на общем собрании собственников, а так же ограничить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений при уменьшении Собственником платы за содержание и текущий ремонт и коммунальные услуги (образование задолженности).

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, при наличии вины Управляющая компания несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а также в соответствии с границами и зонами ответственности, установленными в **Приложении №2**.

5.2. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренным Договором, последний несёт ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Собственники, выполнившие самостоятельное переустройство, переоборудование или перепланировку помещений, реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние, а также за вред причиненный

Собственниками других помещений, с последующей компенсацией материальных затрат.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляет Собственник помещения многоквартирного дома.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в порядке и сроки, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг Собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, и Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731;

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

- участие в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, а также участие в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участие в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- 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 настоящего Договора.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акта составляется в произвольной форме. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя),

подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия; описание повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку. В случае отказа лица, участвующего в составлении акта, подписать акт, в акт вносится соответствующую запись, которая удостоверяется подписями всех участвующих в составлении акта лиц. Если в силу физических недостатков или состояния здоровья, участвующее в составлении акта лицо, не может подписать акт, то ознакомление этого лица с текстом акта производится в присутствии его представителя или свидетелей, которые подтверждают своими подписями содержание протокола и факт невозможности его подписания.

7. Порядок изменение Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из Сторон или по решению суда в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Изменение условий договора оформляются дополнительным соглашением в письменной форме к настоящему Договору, подписанным Сторонами.

8. Порядок расторжения Договора

8.1. Договор, может быть, расторгнут:

8.1.1. По инициативе Собственников в случае:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке. При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении Договора управления Управляющая организация должна быть предупреждена в течении 5 дней путем предоставления ей заверенной надлежащим образом копии протокола решения общего собрания.

8.1.2. По инициативе Управляющей компании, о чем собственники должны быть уведомлены не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о пролонгации Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

8.1.3. На основании решения суда.

8.1.4. По иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.2. Процедура расторжения Договора проходит в порядке предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

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

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

8.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне полученные им денежные средства на указанный Собственником счет.

8.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течении 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

8.7. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящего Договора в отношении данного лица считается расторгнутым. Датой прекращения Договора считается дата внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении нового собственника. Новый собственник становится стороной настоящего Договора с даты внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Особые условия

9.1. Все споры, вытекающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, по заявлению одной из Сторон, в соответствии с подсудностью, определяемой местом исполнения настоящего договора: Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Андрея Рублева, д. 6.

10. Форс-мажор

10.1. Любая сторона, не исполнившая или не надлежащим 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 независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушения обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, причиненных обстоятельствами непреодолимой силы.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или

прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с момента подписания Сторонами.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор содержит 4 Приложения. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью. Договор составлен на 25 страницах (включая приложения).

11.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:




Приложение №1 – Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией.

Приложение №2 – Границы и зоны эксплуатационной ответственности.

Приложение №3 – Примерный перечень работ по содержанию МКД.

Приложение №4 – Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Управляющая организация: ООО УК «Легион» ОГРН:1133256013285 от 20.09.2013. ИНН: 3257008663 КПП: 325701001 Юридический адрес: 241007, г.Брянск, ул.Некрасова, дом 2, офис 6 Фактический адрес: 241007, г.Брянск, ул. Некрасова, дом 2, офис 6 Банковские реквизиты: р/с 40702810108000001360 к/с 30101810400000000601 в Брянском отделении СБ РФ №8605 КПП 325701001 БИК 041501601 Тел. 8(4832)32-91-70, 32-05-95</p> <p>Директор  Л.М.Сабурова</p> 	<p>Собственник  / <u>Родженко С.Г.</u></p>
---	---

Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией

В состав общего имущества входят:

1) 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 т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, балконы, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи, площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и 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);

2) Крыши;

3) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) 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);

5) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

6) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7) Внутридомовые инженерные системы холодного 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;

8) Внутридомовая система теплоснабжения, состоящая из крышной котельной, стояков, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

9) Внутридомовая система естественной вентиляции состоящая из центральных вытяжных каналов и вентиляционных каналов спутников, а также вентиляционных отверстий, вентиляционного оборудования и воздуховодов, расположенных в помещениях общего пользования.

10) 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, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация
ООО УК «Легион»

Директор _____



/ J.M. Сабурова

Собственник



Границы и зоны эксплуатационной ответственности

Зона эксплуатационной ответственности Управляющей организации	Зона эксплуатационной ответственности Собственника помещения
1	2
Система холодного и горячего водоснабжения	
Внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до отсекающей арматуры (первый вентиль) на ответвлении от стояков холодного и горячего водоснабжения, включая первый вентиль в помещении собственника. При отсутствии вентиля – по первым сваренным соединениям на стояках.	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после отсекающей арматуры (первый вентиль на ответвлении от стояков) или после первого сварного соединения на стояках (при отсутствии вентиля), водопотребляющее оборудование в помещении собственника.
Система энергоснабжения	
Внутридомовая система электроснабжения от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до точки присоединения к приборам индивидуального учета электроэнергии собственника.	Сети электроснабжения внутри помещения собственника, энергопотребляющие приборы, включая приборы индивидуального учета электроэнергии.
Система водоотведения (канализации)	
Внутридомовая система водоотведения от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до крестовины или тройника канализационного стояка в помещении собственника, включая крестовину или тройник.	Трубопроводы канализации внутри помещения собственника от крестовины или тройника канализационного стояка.
Система естественной вентиляции	
Внутридомовая система естественной вентиляции от границы эксплуатационной ответственности УК до вентиляционного отверстия в помещении собственника.	Вентиляционное отверстие, оборудование и воздухопроводы в помещении собственника.
Система отопления	
Внутридомовая система отопления от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до ответвления от стояков внутри помещения собственника к обогревающим элементам до запорного устройства или до первого сварного шва.	Запорное устройство, участок трубопровода, прибор учета тепловой энергии и отопительный прибор (при наличии запорного устройства и ИПУ), расположенные внутри помещения собственника.

Управляющая организация
ООО УК «Легион»

Директор _____

Л.М.Сабурова



Собственник

[Signature]

[Signature]

Примерный перечень работ по содержанию МКД
для составления плана работ на планируемый период и расчета платы за содержание МКД
*Стоимость работ определяется согласно принятой Управляющей организацией методике,
а также по средним сметным расценкам по ТЕРР (территориальные единичные расценки на
ремонтно-строительные работы)*

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) стены и фасады	
плановые осмотры	два раза в год
отбивка отстоявшейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
удаление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмотка наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения	
плановые осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабых укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов в течение одних суток – зимой, в течение трех суток - летом
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток, в летнее время – в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) печи, очаги, вентканалы:	
осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления)
проверка дымоходов: кирпичные	один раз в три месяца
асбоцементные	один раз в год

вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые осмотры детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
установка урн	один раз в год
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год или по мере необходимости
е) санитарная уборка жилищного фонда:	
влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 3-х этажей	ежедневно
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в неделю
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	два раза в год
уборка контейнерных площадок	ежедневно
очистка урн от мусора, очистка приемков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуара и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	один раз в день или по мере необходимости
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	ежедневно в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	один раз в сутки
уборка мусора с газонов загрузка в мусоросборные контейнеры	ежедневно в теплый период, зимний период – по необходимости
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	через 15 – 20 дней
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, не включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный сезон	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово – один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов, устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления дефекта

гидропневматическая промывка (с 3-5 кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлическое испытание систем отопления дома	один раз в год
очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов	один раз в год
слив воды и накопление водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, не включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), не включая жилые помещения	планово – один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, не включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые/не жилые помещения	по мере выявления незамедлительно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четыре электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков	ежемесячно
проверка заземлений электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства: - техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты; - техническое обслуживание лифтового оборудования; - страхование лифтового оборудования; - техническое освидетельствование лифтового оборудования; - техническое обслуживание внутридомового газового оборудования; - ремонт, техническое обслуживание, страхование прочего	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику, и дополнительным финансированием материальных затрат, связанных с выполнением ремонтных работ

внутридомового оборудования (автоматизированной котельной насосного оборудования и т.д.)	
д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в неделю
дезинфекция, дезинсекция мусоропроводной камеры	ежемесячно
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях теплоснабжения с обеспечением восстановления работоспособности, не включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
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	по необходимости

Управляющая организация
ООО УК «Легион»

Директор Л.М. Сабурова / Л.М. Сабурова



Собственник

Д.М. Мухоморов

**Примерный перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома
для составления плана работ на планируемый период и расчета платы за текущий ремонт
Стоимость работ определяется по ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы)**

1. Работы по текущему ремонту	Периодичность
1.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др., устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания собственников
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стул» под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приямков, входов в подвалы	
1.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания собственников
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей	
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
1.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок), восстановление засыпки (утепление) и стяжки, антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
1.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с	

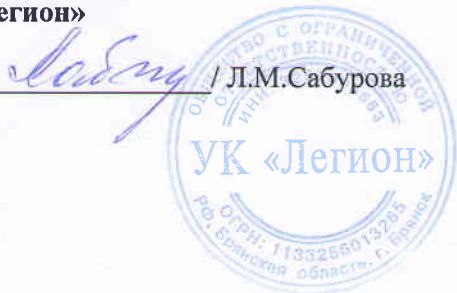
восстановлением водонепроницаемости места крепления		
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов		
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов		
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия		
ремонт слуховых окон и выходов на крыши		
1.5. Оконные и дверные заполнения:		
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов	
установка доводчиков, пружин, упоров и пр.		
смена оконных и дверных приборов		
1.6. Стены и перегородки:		
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов	
заделка трещин перегородок		
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых помещениях		
заделка отверстий, гнезд, борозд		
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.		
1.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов	
заделка выбоин, трещин, ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок		
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков		
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил		
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 ограждений		
восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей		
восстановление прямиков, входов в подвалы		
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал		
1.8. Полы		
замена отдельных участков полов и покрытия полов		данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.9. Внутренняя отделка:		
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет (по мере на необходимости)	
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в здании)	
1.10. Отопление:		
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. в наружных пределах границ эксплуатационной ответственности), секций	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не	

отопительных приборов, запорной и регулировочной аппаратуры	более 50% от общего объема сетей в здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
1.11. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки, при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
1.12. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в здании), по мере выявления дефектов
1.13. Газоснабжение:	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
1.14. Электроснабжение и электротехнические устройства:	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
1.15. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
1.16. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет (по мере необходимости)
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств	по плану
1.17. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по
ремонт и замена лифтового оборудования	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	

ремонт и замена почтовых ящиков	мере выявления дефектов
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
1.18. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по плану и по мере необходимости
ремонт и замена мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	

Управляющая организация
ООО УК «Легион»

Директор



/ Л.М. Сабурова

Собственник

[Handwritten signature]