

Приложение № 2 к Протоколу № 1 от 4.10.2019 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Гурзуф ул. Ялтинская, д.14-О, проводимого в очно-заочной форме

## ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г.Ялта

\_\_\_\_\_ 2019 года

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления МКД) заключен между Обществом с ограниченной ответственностью «Авангард», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице директора Драпей С.Р., действующей на основании устава и доверенности, с одной стороны, и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее - Помещения), расположенном по адресу: Республика Крым, город Ялта, пгт. Гурзуф, улица Ялтинская, дом №14-0, \_\_\_\_\_ (далее – Объект управления, МКД), именуемыми в дальнейшем «Собственники помещений», с другой стороны. Стороны договорились о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями: Жилищного кодекса Российской Федерации; Гражданского кодекса Российской Федерации; Федерального Закона РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества); постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; постановления Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5 Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, установленном в настоящем договоре;

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав общего имущества Объекта управления определен в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ (далее - Перечень), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах определен в приложении № 2. Данный перечень утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного действующим законодательством;

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.4. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 2 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбора исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

г) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД нанимателями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов нарушения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Выполнять работы и/или оказывать услуги по управлению МКД в соответствии с утвержденным Перечнем приложений № 2 к Договору).

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.5. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.6. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.7. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищные услуги, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в ГИС ЖКХ в срок не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;

д) производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы;

При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.8. При отсутствии возражения собственника жилого (нежилого) помещения, а также по письменному обращению, либо в соответствии с условиями заключенных договоров найма либо аренды, принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику.

3.1.9. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК либо – в случае непосредственного управления МКД – одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

3.1.10. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

б) осуществление контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.1.11. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.12. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготовку предложений, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

3.1.13. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД.

3.1.14. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.15. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию.

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет.

3.1.16. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения направлять собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.17. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

Время приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте Управляющей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.18. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД Управляющая организация, при необходимости, направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и собственникам помещений.

В случае принятия решения об определении Управляющей организацией лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.19. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо).

3.1.19.1. Участие уполномоченного лица или председателя совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.

3.1.19.2. Отказ уполномоченного лица или председателя совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

3.1.20. Оказывать содействие собственникам в осуществлении по заявлению собственника ввода в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

3.1.21. Выдавать копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.22. Информировать собственников о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.23. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника.

3.1.24. Представлять интересы Собственников помещений во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи показаний приборов учета (телефон, интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных собственником показаний.

3.1.26. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.27. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.1.28. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями ответственного прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет собственник).

3.1.29. Для проведения указанных проверок, стороны руководствуются Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.30. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее трех лет.

3.1.31. Информировать собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.32. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.33. Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.34. При направлении своих представителей обязать их предъявлять документы, подтверждающие их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

Наличие полномочий у представителя Управляющей организации подтверждается нарядом, приказом, заданием Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иным подобным документом.

3.1.35. Предоставлять собственнику после получения от него заявления письменную информацию о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды за расчетный период. При этом по требованию собственника в течение одного рабочего дня со дня обращения ему предоставляется возможность ознакомиться с показаниями общедомовых приборов учета.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
- для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

3.2.4. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.5. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.

3.2.6. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.7. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.8. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищные услуги ежемесячно до 20-го (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.2.9. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.10. Требовать от Собственников помещений предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.12. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2.13. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.14. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.15. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.16. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2.17. При наличии решения общего собрания собственников помещений в МКД выделить и оснастить специальные места для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, которые оборудованы системами вентиляции.

3.3. В рамках настоящего Договора **Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

– подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом собственником;

– подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в управляющую организацию, либо в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации:

- в рабочее время с 9-00 до 18-00, диспетчер по тел. +7(982)276-01-01 либо по адресу: ул. Ялтинская, д.14-0, оф.92а

- в выходные и праздничные дни, а также в ночное время с 18-00 до 9-00 по тел. +7(989)652-02-03

а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета и распределителей в порядке, указанном в подпунктах 3.1.27 – 3.1.29 настоящего Договора, но не чаще одного раза в три месяца.

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

3.3.12. Не ставить личный автотранспорт в непредназначенных для этого местах, не допускать возникновения на придомовых территориях несанкционированных стоянок автотранспорта, препятствующих движению мусоровозов, снегоуборочной техники, карет скорой помощи, аварийных служб и иного специализированного транспорта. Не допускать халатную неосторожность, размещая личный автотранспорт в зимний период, в местах скопления снежных масс на кровлях домов, препятствуя своими действиями специализированным службам исполнять обязанности по очистке снега и наледи с крыш многоквартирных домов.

3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора **Собственник вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами,

лющими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении (при отсутствии технической возможности установки приборов учета).

3.4.5. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые предусмотрены Правилами содержания общего имущества.

3.4.6. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

Заявление об изменении размера указанной платы должно быть направлено в письменной форме в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от общедомового прибора учета, которым оснащен МКД, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.4.10. При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно снимать показания и передавать их Управляющей организации не позднее 23 числа текущего месяца.

3.4.11. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.12. На общем собрании собственников помещений в МКД принять решение и поручить УО выполнение мероприятий по выделению и оснащению специальных мест для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, оборудованных системами вентиляции.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и настоящим договором.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник **не вправе:**

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Загромождать подходы и ограничивать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.8. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8:00 до 20:00).

#### 4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то Управляющая организация осуществляет расчеты в соответствии с ранее утвержденным собственниками размером платы (за прежний период). Если собственниками помещений размер платы не утверждался или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Управляющая организация осуществляет расчеты по ценам, установленным уполномоченным органом в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 158 ЖК.

4.5. Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.6. Порядок определения размера и внесения платы установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

- 4.9. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20-го (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 4.10. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации.
- 4.11. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе.
- 4.12. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества.
- 4.13. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также 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.
- 4.14. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.
- 4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.16. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

## **5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

- 5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;
- 5.2. В рамках осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору собственники помещений в МКД вправе:
- 5.2.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.
- 5.2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.
- 5.2.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 5.2.4. Принимать участие в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.
- 5.2.5. В случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией, а также использовать средства видеонаблюдения, знакомиться с актами технического состояния МКД и при необходимости – подписывать такие акты.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.
- 6.4. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров.
- 6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 6.6. 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. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.
- 6.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.8. В случае если собственник не сообщил Управляющей организации об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении таких потребителей, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.
- Указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и/или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Срок действия настоящего Договора определяется с \_\_\_\_\_ 2019 года и составляет один год. При введении заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается действующим на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 7.2. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов с Управляющей организацией и собственниками.
- Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
- 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 7.3.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.
- 7.3.2. В судебном порядке.
- 7.3.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.
- 7.4.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.
- Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими актами, составленными в соответствии с пунктом 3.1.26 настоящего Договора.
- Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.
- 7.4.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает цену Договора за один месяц.
- 7.4.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.4.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления собственникам о расторжении Договора в общедоступных местах МКД или в платежных документах, направляемых собственникам помещений, с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом.
- 7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.
- 7.6. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченных от собственников лиц (и/или председателя совета многоквартирного дома), результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения могут быть письменно зафиксированы.
- 8.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:
- Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 – Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 3 – Размер и структура платы за жилое помещение.

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард»

Юридический адрес: Крым, г.Ялта, пгт.Гурзуф, ул.Ялтинская, д 14-О оф. 92а, т. +7(982)276-01-01  
Фактический адрес: Крым, г.Ялта, пгт.Гурзуф, ул.Ялтинская, д 14-О оф. 92а  
ИНН 9103091905 КПП 910301001 ОГРН 1199112013836  
Р/с 407028108410010021205 Банк БАНК РНКБ (ПАО) К/с3010181033510000607 БИК 043510607

Директор ООО «Авангард» \_\_\_\_\_ Драпей С.Р.

e-mail: uk.riviera@mail.ru  
сайт: uk.gurzuf-riviera.ru

«...енники»:

Ялта, пгт.Гурзуф, ул. Ялтинская, дом 14-0, кв. \_\_\_\_\_

Порт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Характеристика многоквартирного дома  
№ 14-О ул. Ялтинская, пгт. Гурзуф**

**Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора**

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений 12884,0 кв.м.;
- 2) серия индивидуальный проект;
- 3) год постройки 2017.

**Состав общего имущества многоквартирного дома  
Пгт. Гурзуф, ул. Ялтинская, д. 14-О**

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
<b>1.</b>	<b>Подъезд</b>		
1.1.	Отопительные приборы	Радиаторы биметаллические PRADO	Удовлетворительное
1.2.	Оконные блоки	ПВХ с однокамерным стеклопакетом	Удовлетворительное
1.3.	Дверные блоки	Металлические противопожарные/раздвижные ДПМ-01 Е160	Удовлетворительное
1.4.	Пол	Керамогранит	Удовлетворительное
1.5.	Внутренняя отделка стен	Покраска акромар/керамогранит	Удовлетворительное
1.6.	Потолок	Подвесной из гипсокартона, покрыт акромаром	Удовлетворительное
1.7.	Электропроводка и электрооборудование	Эл. проводка скрытая, светильники Domio 214507, управление с помощью таймера времени	Удовлетворительное
1.8.	Ограждения лестничного марша	Алюминиевые	Удовлетворительное
<b>2.</b>	<b>Чердак</b>		
2.1.	Система отопления	Неотапливаемый	Удовлетворительное
2.2.	Дверные блоки	Металлические противопожарные	Удовлетворительное
2.3.	Вентиляционная система	Естественная вентиляция	Удовлетворительное
2.4.	Стропила	нет	Удовлетворительное
2.5.	Освещение	Светильники	Удовлетворительное
<b>3.</b>	<b>Цокольный этаж</b>		
3.1.	Инженерные коммуникации	Сети канализации (водоотведения), Холодное водоснабжение, Сети электроснабжения	Удовлетворительное
3.2.	Дверные блоки	Металлические противопожарные	Удовлетворительное
3.3.	Освещение	светильники Domio 214507, управление с помощью таймера времени	Удовлетворительное
<b>4.</b>	<b>Фундамент</b>		
<b>5.</b>	<b>Капитальные стены</b>		
		Ленточный/ монолитная плита	Удовлетворительное
		200/300/600 газоблочные, монолитные, бетонные	Удовлетворительное
<b>6.</b>	<b>Перегородки</b>		
		Газоблочные 200/300/600	Удовлетворительное
<b>7.</b>	<b>Перекрытия</b>		
7.1.	Перекрытия над чердаком	Металлокаркас	Удовлетворительное
7.2.	Межэтажные	Монолитные железобетонные толщиной 180 мм	Удовлетворительное
7.3.	Подвальные	Монолитные железобетонные толщиной 180 мм	Удовлетворительное
<b>8.</b>	<b>Фасад</b>		
		Вентилируемый фасад, проложение минватой 50мм облицовка композитным материалом	Удовлетворительное
<b>9.</b>	<b>Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)</b>		
		Козырек-крыша входного крыльца, балконы	Удовлетворительное
<b>10.</b>	<b>Крыша</b>		
		Скатная с мембранным	Удовлетворительное

		покрытием	
<b>11.</b>	<b>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</b>		
11.1.	Электроснабжение	По ТУ	Удовлетворительное
11.2.	Холодное водоснабжение	По ТУ	Удовлетворительное
11.3.	Горячее водоснабжение	По ТУ	Удовлетворительное
11.4.	Водоотведение	По ТУ	Удовлетворительное
11.5.	Газоснабжение	По ТУ	Удовлетворительное
11.6.	Отопление	От общедомового газового котла	Удовлетворительное
<b>12.</b>	<b>Крыльца</b>	Монолитная плита толщиной 250 мм	Удовлетворительное
<b>13.</b>	<b>Вентиляция</b>	Естественная/ с наличием системы принудительной вентиляции	Удовлетворительное
<b>14.</b>	<b>Внешнее благоустройство территории</b>		
14.1.	Тротуары	Бетон, брусчатка гранитная	Удовлетворительное
14.2.	Газоны	Газонная трава, различные зеленые насаждения	Удовлетворительное
<b>Эксплуатируемая кровля</b>			
<b>15.</b>			
15.1	Бассейн	Переливной	Удовлетворительное
15.2	Ограждения	Стекло системы триплекс/алюминиевые перила	Удовлетворительное
15.3	Покрытие кровли	Керамогранитная плитка/гранитная брусчатка	Удовлетворительное
<b>16.</b>	<b>Система видеонаблюдения</b>		
16.1	Камеры наблюдения	60 камер (18 по периметру, 36 в подъезде)	Удовлетворительно
16.2	Мониторы	2 шт. Samsung диагональю 50 дюймов	Удовлетворительное
17.	Оборудование шлагбаума	1шт, марки: DOORHAN	Удовлетворительное
18.	Коллективная антенна	Активная антенна для приема цифрового телевидения, усилители антенны 1штук	Удовлетворительное

#### Дополнительная информация

- Горячее водоснабжение запроектировано от автономной газовой котельной, котел включается автоматически при открытии крана на системе горячей воды при заборе и автоматически прекращает приготовление горячей воды при закрытии крана.
- Теплоснабжение предусматривается от автономной газовой котельной с закрытой камерой сгорания с принудительным отводом продуктов сгорания. Котел работает в режиме приоритета горячей водоснабжения, регулирование температуры теплоносителя производится ручкой установки температуры. Трубопроводы отопления выполнены из трубы PPR Rehau диаметром 20 мм. Соединение в полу с отопительными приборами обжимными кольцами. Трубопроводы прокладываются в полу.

Собственники \_\_\_\_\_

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Приложение №2 к договору на управление,  
содержание и ремонт общего имущества  
многоквартирного дома

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в  
многоквартирном доме.

Ул Ялтинская , д. № 14-О

№	Наименование работ	Сроки выполнения работ (оказания услуг)	Основания установления сроков (нормативные акты и т.д.)
п/п			
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>			
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>			
1.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 (р), приложение №9
1.2	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 (р), приложение №9
1.3	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 (р), приложение №9
1.4	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;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 (р), приложение №7
1.5	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 (р), приложение №9
1.6	при выявлении нарушений состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента - восстановление их работоспособности.	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 (р), приложение №7
<b>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>			
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в год	ВСН 58-88 (р), приложение №5

2.2	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;	1 раз в год	ВСН 58-88 приложение №5	(р),
2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2 раза в год	ВСН 58-88 приложение №5	(р),
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>				
3.1	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;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
3.2	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;	1 раз в 10 лет, затем 1 раз в 3 года	ВСН 58-88 приложение №5	(р),
3.3	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;	1 раз в год	ВСН 58-88 приложение №5	(р),
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>				
4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год	ВСН 58-88 приложение №6	(р),
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год	ВСН 58-88 приложение №6	(р),
4.3	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год	ВСН 58-88 приложение №6	(р),
4.4	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),

4.5	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;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
4.6	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год	ВСН 58-88 приложение №6	(р),
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</b>				
5.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
5.2	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
5.3	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
5.4	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в 10 лет, затем 1 раз в 3 года	ВСН 58-88 приложение №5	(р),
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>				
6.1	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
6.2	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),
6.3	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 приложение №9	(р),

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
7.1	проверка кровли на отсутствие протечек;	4 раза в год	ВСН 58-88 (р), приложение №5
7.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	4 раза в год	ВСН 58-88 (р), приложение №5
7.3	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;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 (р), приложение №9
7.4	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	выполняются при капитальном ремонте	ВСН 58-88 (р), приложение №9
7.5	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	1 раз в год	ВСН 58-88 (р), приложение №5
7.6	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	выполняются при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период	ВСН 58-88 (р), приложение №4
7.7	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	выполняются при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	ВСН 58-88 (р), приложение №4
7.8	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	выполняются при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период	ВСН 58-88 (р), приложение №4

7.9	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; 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;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
7.10	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>				
8.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
8.2	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;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
8.3	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
8.4	проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
8.5	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.	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>				
9.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	5 суток	ВСН 58-88 приложение №6	(р),
9.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),

9.3	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
9.4	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
9.5	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежегодно	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>				
10.1	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;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
10.2	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 приложение №7	(р),
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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.</b>				
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>		проверка выполняется 1 раз в 12 месяцев.	ВСН 58-88 приложение №5.	(р),
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>				
13.1	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;	проверка 1 раз в 6 месяцев, устранение - в зимнее время-1 сутки. в летнее-3 суток	ВСН 58-88 приложение №5,6	(р),

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

<b>1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>			
1.1	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;	ежемесячно	ВСН 58-88 (р), приложение №5
1.2	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в 12 месяцев	ВСН 58-88 (р), приложение №5
1.3	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;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 (р), приложение №7
1.4	проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;	1 раз в 3,6 месяцев	ВСН 58-88 (р), приложение №5
1.5	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 (р), приложение №7
<b>2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</b>			
2.1	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	осмотры-1 раз в неделю	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.1.55.
2.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.3.22.
2.3	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	ежегодно, после окончания отопительного сезона	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.2.9-9.2.13., "П и Н" п.5.2.10.
2.4	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	в зависимости от степени загрязнения, но не реже 1 раза в год	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.10.1.12.
<b>3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах</b>			

3.1	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);	2 раза в месяц	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.3.22.
3.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	ежедневно	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.3.22.
3.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.1.4.
3.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	немедленно	Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, п.9.2.17.
3.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	ВСН 58-88 (р), приложение №4
3.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	ВСН 58-88 (р), приложение №4
3.7	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период и при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период	ВСН 58-88 (р), приложение №4
3.8	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 (р), приложение №7
3.9	Очистка и промывка водонапорных баков;	Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	ВСН 58-88 (р), приложение №4
3.10	Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;	выполняется при проведении текущего ремонта	ВСН 58-88 (р), приложение №7
3.11	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	ВСН 58-88 (р), приложение №4

<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>			
4.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	не реже 1 раза в 12 месяцев	Правила эксплуатации электроустановок потребителей п.2.7.6.
4.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	не реже 1 раза в квартал и всегда до включения	Правила эксплуатации электроустановок потребителей п.26.7.
4.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутримодовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по графику, установленному ответственным за электрохозяйство предприятия	Правила эксплуатации электроустановок потребителей п.2.12.12, п.2.12.16.
4.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	ВСН 58-88 (р), приложение №4
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</b>			
5.1	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	реже одного раза в три года	Приказ Министерства регионального развития РФ от 26 июня 2009 г. N 239, П.11
5.2	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	в соответствии с указаниями эксплуатационной документации изготовителей	Приказ Министерства регионального развития РФ от 26 июня 2009 г. N 239, П.17
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>			
6.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Перед вводом МКД в эксплуатацию	Приложение 1 к техническому регламенту Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), П.4
6.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	Согласно руководства (инструкции) по эксплуатации	Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов"

6.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	1 сутки	ВСН 58-88 (р), приложение №6
6.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	не реже одного раза в 12 месяцев	Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 "Безопасность лифтов"

### III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
1.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;	<i>Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"</i>
1.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;	<i>Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"</i>
1.3	Мытье окон;	Прочие работы по содержанию жилого дома. По мере необходимости	<i>Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Приложение №4</i> <i>Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Приложение №4</i>
1.4	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);	Прочие работы по содержанию жилого дома. По мере необходимости	<i>Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"</i>

1.5	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.	Прочие работы по содержанию жилого дома. По мере необходимости	<i>Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"</i>
<b>2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>			<p>Правила организации уборки, санитарного состояния и озеленения городов, населенных пунктов республики. УТВЕРЖДЕНЫ Постановлением ПРАВИТЕЛЬСТВА РМЭ №385 от 22.10.1993 п. IV, "П и Н"</p>
2.1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	<p>ежедневно, первую уборку заканчивать до 7 часов, вторую начинать с 15 часов, один раз в 3, 2 и 1 сутки</p>	
2.2	сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;		
2.3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);		
2.4	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;		
2.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		
<b>3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>			<p>Правила организации уборки, санитарного состояния и озеленения городов, населенных пунктов республики. УТВЕРЖДЕНЫ Постановлением ПРАВИТЕЛЬСТВА РМЭ №385 от 22.10.1993 п. V, "П и Н" п.3.6.10.</p>
3.1	подметание и уборка придомовой территории;	<p>ежедневно, должна заканчиваться к 6 часам, должна выполняться преимущественно в ранние, утренние и поздние, вечерние часы.</p>	
3.2	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;		
3.3	уборка и выкашивание газонов;		
3.4	прочистка ливневой канализации;		
3.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.		
<b>4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</b>			<p>В выходные, праздничные и нерабочие дни "П и Н" п.2.7.9</p>

5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	РД 009-01-96 "Уст. ПА Правила ТС" - Типов. регламент тех.обслужив. ПСигн.	ГОСТ Р 54101-2010. Средства автоматизации и системы управления. Средства и системы обеспечения безопасности. Техническое обслуживание и текущий ремонт
IV	<i>Работы и услуги не входящие в минимальный перечень работ и услуг согласно постановления правительства РФ. от 3 апреля 2013 г. N 290</i>		
1	Работы по содержанию переливного бассейна	ежедневно, согласно требованиям эксплуатации бассейнов	СанПиН 2.1.2.1188-03 Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 30 января 2003 г. N 4
2	Работы по обслуживанию системы видеонаблюдения	по мере необходимости, согласно указаниям в техническом паспорте оборудования	на основании договора возмездного оказания услуг
3	Услуги охраны	ежедневно, круглосуточно	на основании договора возмездного оказания услуг
4	Услуги консьержа	ежедневно, круглосуточно	на основании договора возмездного оказания услуг
5	Обслуживание шлагбаума	По мере необходимости, согласно указаниям в техническом паспорте оборудования	на основании договора возмездного оказания услуг

Собственники \_\_\_\_\_

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Приложение № 3  
к договору на предоставление услуг и  
работ  
по управлению, содержанию и ремонту  
общего имущества многоквартирного дома

**Размер**  
обязательных платежей по управлению, содержанию и  
ремонту общего имущества в многоквартирном доме №14-о по ул. Ялтинская пгт.Гурзуф, г.  
Ялта  
для собственников жилых (нежилых) помещений

с « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

Наименование услуги	Единицы измерения	Плата за единицу услуги в месяц (руб.)
Плата за жилое (нежилое) помещение, в том числе:		
<u>1) Плата за управление, содержание и ремонт благоустроенного многоквартирного дома:</u>	кв.м.	<b>100,00</b>
в т.ч.:		
а) управление и содержание общего имущества многоквартирного дома	кв.м.	<b>90,00</b>
б) текущий ремонт	кв.м.	<b>10,00</b>
<u>2) Плата за коммунальные услуги, потребленные при содержании общедомового имущества</u>		
В т.ч.:		
а) Электроэнергия в размере фактического потребления коммунальной услуги определенного по показаниям ОДПУ	Квт*ч	<b>По тарифу действующему на момент потребления, утвержденным уполномоченным органом</b>
б) Холодное водоснабжение в размере фактического потребления коммунальной услуги определенного по показаниям ОДПУ	куб.м	
в) Водоотведение в размере фактического потребления коммунальной услуги определенного по показаниям ОДПУ	куб.м	
г) Горячее водоснабжение в размере фактического потребления коммунальной услуги определенного по показаниям ОДПУ	куб.м	
		<b>Согласно ПП РФ 354 от 06.05.2011г.</b>

Управляющая организация

Собственники

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_