***Проект, предложенный общим собранием собственников помещений***

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. г. Усолье-Сибирское

Настоящий договор заключен в соответствии с решением собственников жилых помещений многоквартирного дома № 36 пр-т Комсомольский между граждан (-кой-;-ином-) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ являющ (-ейся-;-имся-) собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Усолье-Сибирское, пр-т Комсомольский дом. 36 кв. \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем Собственник, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны и Обществом с ограниченной ответственностью «УК Первенец», именуемым в дальнейшем Управляющая организация,в лице генерального директора Ирины Юрьевны Щуровой, действующей на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Определения и понятия, используемые в Договоре**

1.1. С целью однозначного понимания определений и понятий, используемых в договоре, Стороны достигли согласия об их использовании с таким содержанием.

1.2. **Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющая многоквартирным домом на основании протокола общего собрания Собственников жилья и договора управления многоквартирным домом.

1.3**. Собственник** - физическое или юридическое лицо, обладающее жилым или нежилым помещением на праве собственности в многоквартирном доме.

1.4. **Наниматель** - физическое лицо, занимающее жилое помещение на основании договора социального, коммерческого найма в многоквартирном доме.

1.5. **Пользователь –** физическое, юридическое лицо, владеющие или пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями на праве собственности, на основании договора социального, коммерческого найма в многоквартирном доме, получающие услуги (работы) от Управляющей организации.

1. **Предмет договора**

2.1. Настоящий договор является договором смешанного вида и заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме 36 по пр-ту Комсомольский г. Усолье-Сибирское \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№ протокола, дата

утвердившего его условия.

2.2. В соответствии с частью 1 ст. 161 ЖК РФ целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в целях содержания общего имущества проживающим в многоквартирном доме гражданам.

По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме № 36 пр-т Комсомольский, предоставлять коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества Собственникам и нанимателям помещений(далее по тексту пользователи помещении) в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, в соответствии с оформленным кадастровым паспортом, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (ст.36 ЖК РФ).

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системах канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. В своей работе Стороны руководствуется Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления, регулирующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Организовывать работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (приложение № 1).

3.1.3. Обеспечивать состояние инженерных систем многоквартирного дома, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных ресурсов, согласно «Перечня коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирный дом» в соответствие с установленными требованиями (приложение № 2).

3.1.4. Организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с Собственников квартир или пользователей помещений по договорам, плату за найм; регистрационный учет граждан в жилых помещениях Собственников.

3.1.5. Вести необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, переданную Управляющей организации в установленном законом порядке.

3.1.6. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7. Планировать работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и объема финансирования.

3.1.8. Использовать при технической эксплуатации многоквартирного дома материалы надлежащего качества.

3.1.9. Проводить регулярно технический осмотр многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, а также с целью контроля за надлежащим использованием и содержанием помещений.

3.1.10. Подготавливать многоквартирный дом к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

3.1.11. Проводить проверки многоквартирного дома по обращениям пользователей помещений, а также оформлять документы (акты) при нарушении сроков и качества предоставления услуг.

3.1.12. Обеспечить явку своих представителей по обращениям пользователей помещений для оперативного решения вопросов, возникающих при технической эксплуатации многоквартирного дома.

3.1.13. Вести прием населения, рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от пользователей помещений и принимать соответствующие меры.

3.1.14. Соблюдать установленные нормативные сроки устранения аварий и их последствий.

3.1.15. Информировать своевременно (не позднее 3-х календарных дней) пользователей помещении, через объявления на информационных стендах многоквартирных домов о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), а при возникновении аварий – немедленно с указанием предположительных сроков ликвидации последствий.

3.1.16. Заключать с третьими лицами от своего имени договоры на выполнение работ, оказание услуг, необходимых для технической эксплуатации, управления и обслуживания многоквартирного дома, в том числе агентские. При оказании лицензионных услуг (выполнении работ) силами третьих лиц, заключать от своего имени договоры с индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

3.1.17. По обращению пользователей помещений принимать участие в ежегодном отчетном собрании с предоставлением отчета.

3.1.18. При отсутствии у Собственников, Нанимателей задолженности по оплате за ремонт и содержание жилья и коммунальные услуги оказывать иные виды услуг за дополнительную плату, согласно прейскуранту, плата за которые поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является ее доходом.

3.1.19. Сообщать Собственнику муниципального жилищного фонда обо всех нарушениях, допущенных нанимателями, которые являются основаниями для расторжения договора социального найма и выселения из жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.1.20. Осуществлять расчеты с организациями коммунального комплекса за предоставленные коммунальные услуги, третьими лицами по договорам, заключенным в целях содержания, текущего ремонта многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников, Нанимателей в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные платежи в размере собранных средств.

3.1.21. Вести обработку персональных данных в соответствие с пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать от пользователей помещение плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения пользователями помощения платы в течение 3 месяцев произвести отключение квартиры от подачи горячего водоснабжения, электроэнергии, требовать уплаты пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке,установленном действующим законодательством,

3.2.3. Определять самостоятельно подрядчика для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.4. По согласованию с пользователями помещений производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях пользователей, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. В случае принятия решения о передаче общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам (аренда и т.д.) заключать и сопровождать договоры аренды (пользования) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размещение рекламоносителей, на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, а полученные средства после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим договором, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей организации.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы пользователей помещении в судебных и иных инстанциях.

3.2.7. Вносить при необходимости изменения в месячный (годовой) план ремонтов при согласовании с Собственником, с последующим утверждением на очередном общем собрании Собственников.

* + 1. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации в случае отсутствия претензий.

3.2.9. Привлекать инвестиции к реализации программ энергосбережения, модернизации и восстановления многоквартирного дома.

3.2.10. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких Собственников безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующими отношения по управлению,техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.12. При наличии индивидуального прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Потребителя осуществлять не реже, чем 1 раз в 3 месяца проверку правильности снятия ими показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, в согласованное с Потребителем время.

3.2.13. При выявлении нарушений, выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение нарушений, допущенных Потребителем в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

3.2.14. Оказывать за дополнительную плату услуги, не входящие в Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом, в соответствии с утвержденным руководителем Управляющей организации прейскурантом.

3.2.15. Самостоятельно распоряжаться доходами, полученными в результате деятельности, не являющейся предметом настоящего договора, а также доходами, полученными в виде вознаграждения Управляющей организации в соответствии с настоящим договором.

3.2.16. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) Потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальн услуг в случае неполной оплаты[[1]](#footnote-1) за содержанея и ремонт. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет Потребителю-должнику любым из способов, указанных в п.8.1. настоящего договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате за содержание и ремонт в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему коммунальных услуг может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.18. Предъявлять к Собственнику и совместно проживающим совершеннолетним гражданам исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией (директором или учредителями при привлечении последних к субсидиарной ответственности) по внесению платы за услуги по настоящему договору и иные требования

* + 1. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5000 рублей за каждый месяц просрочки
    2. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.19 настоящего договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Пользователь помещения обязан:

3.3.1. Поддерживать 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 пользователей помещений в многоквартирном доме и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, в составе которой предусмотрены затраты на управление многоквартирным домом.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае наличия общедомового прибора учета размер платы за коммунальные услуги (кроме отопления) в целях содержания общего имущества рассчитывается как разница между показаниями общедомового прибора учета, показаний индивидуальных приборов учета, рассчитанными по нормативу (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета) и распределяется между Пользователями помещений пропорционально общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.3.4. Информировать Управляющую организацию о случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.3.5. Обеспечить собственное участие, либо участие уполномоченного лица на общем собрании Собственников.

3.3.6. Содействовать обеспечению доступа в жилые помещения Собственника для проведения работ по аварийному ремонту и неотложных технических, эксплуатационных работ общего имущества.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о нарушениях паспортного режима пользователей помещений, обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ, могут угрожать жизни и здоровью граждан, привести к негативным последствиям.

3.3.8. Уведомлять нового Собственника (в случае отчуждения жилого помещения) о необходимости заключения договора с Управляющей организацией.

3.3.9. Содействовать Управляющей организации в проверках на предмет соблюдения пользователями помещений паспортного режима и пресечения иных нарушений законодательства Российской Федерации.

3.3.10.Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных Собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

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

л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

* + 1. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового Собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

* + 1. В срок с 18 по 23 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.4. Пользователи помещения имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.4.3. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения или расторжения настоящего договора.

3.4.4. Получать своевременно, в полном объеме и надлежащего качества услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранение выявленных Сторонами недостатков, предоставленных жилищно-коммунальных услуг, неисправностей и аварий.

3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, через Совет многоквартирного дома, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.7. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

**4. Порядок определения цены договора**

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за пользование жилым помещением (для нанимателей), содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имуществ состоит из – платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходов, связанных с оплатой ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.3.Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня (Приложение № 1) и действует до 2025 года включительно. А именно:

С 01.01.2022 г – 17,78 рублей с 1 м2 площади занимаемого помещения (без учета содержания внутридомового газового оборудования);

С 01.08.2022 г – 20,52 рублей с 1 м2 площади занимаемого помещения (без учета содержания внутридомового газового оборудования) в связи с принятием благоустроенной территории в рамках муниципальной программы города Усолье-Сибирское "Формирование современной городской среды" на 2018 - 2024 годы;

С 01.01.2023 г по 31.12.2023 г – 20,52\*5% (уровень инфляции)= 21,55 рубль с 1 м2 площади занимаемого помещения (без учета содержания внутридомового газового оборудования);

С 01.01.2024 г по 31.12.2024 г – 21,55\*5% (уровень инфляции)= 22,63 рубля с 1 м2 площади занимаемого помещения (без учета содержания внутридомового газового оборудования);

С 01.01.2025 г по 31.12.2025 г – 22,63\*5% (уровень инфляции)= 23,76 рубля с 1 м2 площади занимаемого помещения (без учета содержания внутридомового газового оборудования).

При необходимости изменения стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, за два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год и действует один год.

4.4. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему договору, данная плата может быть засчитана в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.5. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.6. Если Собственники самостоятельно принимают решение утвердить тариф по ремонту и содержанию многоквартирного дома, то они должны обосновать перечень работ входящих в данный тариф, (согласно Постановлению № 290 от 03.04.2013 г), так как некоторые виды работ нельзя исключить из перечня**.**

4.7. Размер платы за жилое помещение устанавливается в зависимости от цены договора соразмерно доле Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома (за один кв.м. общей площади помещения Собственника) в месяц. Размер платы за жилое помещение для нанимателя устанавливается в зависимости от цены договора исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в размерах, установленных органом местного самоуправления. Плата за наем изменяется в соответствии с принимаемыми органом местного самоуправления нормативными правовыми актами и не входит в цену настоящего договора

4.8. Если на общем собрании Собственники не приняли решение о размере платы, то размер платы устанавливается на основании п 4 ст. 158 Жилищного Кодекса РФ. В соответствии с данной статьей, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправление (то есть администрацией города Усолье-Сибирское).

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится на основании платежных документов.

4.10. Размер платежей определен в платежном документе и рассчитан в соответствии с нормативами и тарифами, установленными органами субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления г. Усолье-Сибирское.

4.11. Неиспользование Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае неисправности индивидуального прибора учета плата за коммунальные услуги определяется исходя из среднемесячного потребления коммунальных ресурсов, определенных исходя из показаний прибора за последние 6 месяцев, при условии сообщения о неисправности в Управляющую организацию и производства ремонта в течение 45 дней с момента возникновения неисправности. При превышении указанного срока для производства ремонта прибора учета для расчета применяются правила, предусмотренные для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета.

4.13. При наличии прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственников, Нанимателей, Управляющая организация производит расчет платы за коммунальные услуги по правилам, предусмотренным для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, в следующих случаях:

- отсутствие сведений об установке прибора учета, а также о его показаниях свыше 45 дней;

- отсутствие уведомления Управляющей организации о неисправности индивидуального прибора учета свыше одного месяца;

- нарушение пломбировки прибора учета;

- иные нарушения правил эксплуатации индивидуального прибора учета.

4.14. Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не входит в цену настоящего договора.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления**

5.1. Отчет о выполнении договора Управляющая организация представляет ежегодно посредством размещения на оборотной стороне платежного документа, на сайтах в сети Интернет и помещении мастерского участка.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставленных коммунальных услуг, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу Собственников, Нанимателей, Собственники и (или) Наниматели, вправе в присутствии представителя Управляющей организации составить акт о нарушении условий договора. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6. Порядок приемки работ (услуг) по договору

* 1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить представителю Собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
  2. Отчетным периодом в настоящем договоре признается – календарный год с момента начала управления многоквартирным домом.
  3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в акте не указывается и представителем Собственников не утверждается.
  4. Предоставление акта представителю Собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего договора осуществляется:

- путем передачи лично представителю Собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю Собственников акта на экземпляре акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, представителем Собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись представителя Собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией акта представителю Собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества представителя Собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

* 1. Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего договора, должен подписать предоставленный ему акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление представителем Собственников возражений в акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
  2. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора представителем Собственников не представлен подписанный акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
  3. В случае, если в многоквартирном доме не выбран представитель Собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий представителя Собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего договора в указанном случае не применяются.
  4. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного акта представителем Собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.
  5. При отсутствии у Собственников помещений, представителя Собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 [Правил](#Par303) изменения размера платы за содержание 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

1. Предоставление доступа в помещение
   1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- не чаще 1 раза в 3 (три) месяца в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

* 1. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
  2. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.
  3. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
  4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.
  5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

1. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления Потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на информационных досках, либо входной двери помещения Собственника. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

* 1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
  2. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, контактных реквизитов, адресов фактического проживания) Собственник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Управляющую организацию о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
  3. Управляющая организация уведомляет Собственников об изменении реквизитов путем размещения информации на информационных стендах, либо на оборотной стороне платежного докукмента.
  4. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**9. Ответственность Сторон**

9.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

9.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.

9.4. При нарушении Пользователем помещения обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

9.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Пользователей помещений, а последние не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению пользователей.

9.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Собственники, Наниматели 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.

9.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, Нанимателей, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников, Нанимателей.

9.9.Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

9.10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает по причине недостатка средств, поступающих от Собственников и Нанимателей за содержание и ремонт жилого помещения.

* 1. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым, либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

**10. Срок действия, изменение и расторжение договора**

10.1. Настоящий договор заключен сроком на 4 (четыре) года, действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. включительно.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора с условием документального подтверждения не исполнения обязательств по договору.

10.4. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если собранием Собственников принято решение об увеличении объема производства услуг и работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме без определения дополнительного финансирования и без учета предложений Управляющей организации, или снижении платы за производство услуг и работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме без исключения из перечня работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт жилья некоторых видов работ. В случае неисполнения большинством пользователей помещений п. 3.3.3. настоящего договора. Расторжение договора производится путем направления письменного уведомления (под роспись, либо заказным письмом) председателю Совета многоквартирного дома, поставщикам коммунальных услуг, органам местного самоуправления.

10.5. Изменения в настоящий договор вносятся по решению общего собрания Собственников, путем заключения дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой его частью.

10.6. При переходе прав собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязанность по исполнению и подписанию настоящего договора.

**11. Заключительные положения**

11.1. Все претензии по выполнению условий договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии прилагаются обосновывающие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей обеих Сторон.

11.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.

11.3. Подписанием настоящего договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора и по его истечении 5 лет.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего договора, является принятием по каждому пункту договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и Потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

* 1. Срок рассмотрения обращения и дачи на него ответа направившей Стороне 30 (тридцати) дней с момента получения указанного сообщения, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

11.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.7. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 экземпляру для каждой из Сторон.

* 1. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

## Приложение №1 – Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт

Приложение №2 – Перечень коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирный дом.

**Юридические адреса Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Собственник»**  **Адрес:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **паспорт:** серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **«Управляющая организация»**  **ООО «УК Первенец»**  ООО «УК Первенец»  ИНН 3851020465, КПП 385101001  Адрес: 665458, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Ватутина,30  р/с 40702810318350018332  Байкальский банк Сбербанка России г. Иркутск  к/с 30101810900000000607  БИК 042520607  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Ю. Щурова** |

**Приложение №1**

# к договору управления

# многоквартирным домом

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**

## Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт с 01.01.2022 года по 31.07.2022 г

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **пп** | **Вид работ, услуг** | **Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения** |
| **1** |  | **Техническое обслуживание в т.ч.** | **9,42** |
|  | 1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома: | **3,76** |
|  | а) центральное отопление:  консервация и расконсервация систем центрального отопления;  регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  регулировка и набивка сальников;  уплотнение сгонов;  очистка от накипи запорной арматуры;  испытание систем центрального отопления;  отключение радиаторов при их течи;  очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;  промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  слив воды и наполнение водой системы отопления;  ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  уплотнение сгонов;  регулировка смывных бачков в технических помещениях;  прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;  временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  утепление трубопроводов;  проверка исправности канализационной вытяжки;  прочистка канализационных стояков от жировых отложений;  устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  утепление трубопроводов в технических подпольях;  в) электроснабжение:  замена перегоревших электроламп;  укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;  проверка заземления электрокабелей;  замеры сопротивления изоляции трубопроводов;  проверка заземления оборудования;  г) специальные общедомовые технические устройства: проверка исправности |  |
|  | 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:  проверка технического состояния видимых частей конструкций с целью контроля состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, температурно-влажностного режима несанкционированных изменений конструктивного решения  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| **1.1** | **аварийное обслуживание** | **2,3** |
|  | а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  установка бандажей на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  ликвидация засора канализации внутри строения;  ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  заделка свищей и зачеканка раструбов;  выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;  б) центральное отопление:  ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;  в) электроснабжение:  замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;  замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  замена плавких вставок в электрощитах;  г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:  отрывка траншей;  откачка воды из подвала;  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. |  |
| **1.2** | **санитарное содержание** | **3,36** |
|  | а) санитарная уборка жилищного фонда:  ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;  еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;  ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;  ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков | **1,64** |
|  | б) санитарная очистка придомовой территории:  постоянно:  очистка урн от мусора;  холодный период:  уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;  уборка снега с покрытия выходов из подъездов (до бордюрного камня внутридворовых проездов), отмостков;  посыпка территории противогололедными составами и материалами;  теплый период:  подметание территории с покрытием в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;  уборка газонов;  сезонное выкашивание газонов (до бордюрного камня внутридворовых проездов ), погрузка и разгрузка травы, листьев, веток | **1,72** |
| **2.** |  | **Текущий ремонт** | **5,48** |
|  |  | Указанные работы выполняются только при их обнаружении.  а) стены и фасады:  текущий ремонт подъездов;  герметизация швов;  укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; | **2,7** |
| б) крыши и водосточные системы:  укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;  укрепление защитной решетки водоприемной воронки;  прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;  прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;  закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;  укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;  проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; | **1,3** |
| в) оконные и дверные заполнения:  установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  укрепление или регулировка пружин на входных дверях;  установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;  закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;  утепление оконных и дверных проемов; | **0,88** |
| г) внешнее благоустройство:  укрепление флагодержателей, информационных указателей;  закрытие и раскрытие продухов;  установка урн;  окраска урн;  подготовка к сезонной эксплуатации малых архитектурных форм | **0,6** |
| **3.** |  | **Управление** | **2,88** |
|  |  | а) ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; |  |
| б) своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; |
| в) осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;  (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 N 331) |
| г) организация работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; |
| д) организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых помещений; |
| е) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным; |
| ж) организация работ по реализации мероприятий по охране труда, подготовке кадров, переаттестации лиц, работающих на электрических и тепловых установках, |
| Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации. |
| **4.** |  | **Содержание внутридомового газового оборудования** | **0,40** |
|  |  | **Итого:** | **18,18** |

## Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт с 01.08.2022 года по 31.12.2022 г

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **пп** | **Вид работ, услуг** | **Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения** |
| **1** |  | **Техническое обслуживание в т.ч.** | **12,16** |
|  | 1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома: | **3,76** |
|  | а) центральное отопление:  консервация и расконсервация систем центрального отопления;  регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  регулировка и набивка сальников;  уплотнение сгонов;  очистка от накипи запорной арматуры;  испытание систем центрального отопления;  отключение радиаторов при их течи;  очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;  промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  слив воды и наполнение водой системы отопления;  ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  уплотнение сгонов;  регулировка смывных бачков в технических помещениях;  прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;  временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  утепление трубопроводов;  проверка исправности канализационной вытяжки;  прочистка канализационных стояков от жировых отложений;  устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  утепление трубопроводов в технических подпольях;  в) электроснабжение:  замена перегоревших электроламп;  укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;  проверка заземления электрокабелей;  замеры сопротивления изоляции трубопроводов;  проверка заземления оборудования;  г) специальные общедомовые технические устройства: проверка исправности |  |
|  | 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:  проверка технического состояния видимых частей конструкций с целью контроля состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, температурно-влажностного режима несанкционированных изменений конструктивного решения  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| **1.1** | **аварийное обслуживание** | **2,3** |
|  | а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  установка бандажей на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  ликвидация засора канализации внутри строения;  ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  заделка свищей и зачеканка раструбов;  выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;  б) центральное отопление:  ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;  в) электроснабжение:  замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;  замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  замена плавких вставок в электрощитах;  г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:  отрывка траншей;  откачка воды из подвала;  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. |  |
| **1.2** | **санитарное содержание** | **6,1** |
|  | а) санитарная уборка жилищного фонда:  ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;  еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;  ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;  ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков | **1,64** |
|  | б) санитарная очистка придомовой территории:  постоянно:  очистка урн от мусора;  холодный период:  уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;  уборка снега с покрытия выходов из подъездов (до бордюрного камня внутридворовых проездов), отмостков;  посыпка территории противогололедными составами и материалами;  теплый период:  подметание территории с покрытием в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;  уборка газонов;  сезонное выкашивание газонов (до бордюрного камня внутридворовых проездов ), погрузка и разгрузка травы, листьев, веток | **4,46** |
| **2.** |  | **Текущий ремонт** | **5,48** |
|  |  | Указанные работы выполняются только при их обнаружении.  а) стены и фасады:  текущий ремонт подъездов;  герметизация швов;  укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; | **2,7** |
| б) крыши и водосточные системы:  укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;  укрепление защитной решетки водоприемной воронки;  прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;  прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;  закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;  укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;  проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; | **1,3** |
| в) оконные и дверные заполнения:  установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  укрепление или регулировка пружин на входных дверях;  установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;  закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;  утепление оконных и дверных проемов; | **0,88** |
| г) внешнее благоустройство:  укрепление флагодержателей, информационных указателей;  закрытие и раскрытие продухов;  установка урн;  окраска урн;  подготовка к сезонной эксплуатации малых архитектурных форм | **0,6** |
| **3.** |  | **Управление** | **2,88** |
|  |  | а) ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; |  |
| б) своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; |
| в) осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;  (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 N 331) |
| г) организация работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; |
| д) организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых помещений; |
| е) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным; |
| ж) организация работ по реализации мероприятий по охране труда, подготовке кадров, переаттестации лиц, работающих на электрических и тепловых установках, |
| Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации. |
| **4.** |  | **Содержание внутридомового газового оборудования** | **0,40** |
|  |  | **Итого:** | **20,92** |

## Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт с 01.01.2023 года по 31.12.2023 г

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **пп** | **Вид работ, услуг** | **Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения** |
| **1** |  | **Техническое обслуживание в т.ч.** | **12,16** |
|  | 1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома: | **3,76** |
|  | а) центральное отопление:  консервация и расконсервация систем центрального отопления;  регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  регулировка и набивка сальников;  уплотнение сгонов;  очистка от накипи запорной арматуры;  испытание систем центрального отопления;  отключение радиаторов при их течи;  очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;  промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  слив воды и наполнение водой системы отопления;  ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  уплотнение сгонов;  регулировка смывных бачков в технических помещениях;  прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;  временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  утепление трубопроводов;  проверка исправности канализационной вытяжки;  прочистка канализационных стояков от жировых отложений;  устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  утепление трубопроводов в технических подпольях;  в) электроснабжение:  замена перегоревших электроламп;  укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;  проверка заземления электрокабелей;  замеры сопротивления изоляции трубопроводов;  проверка заземления оборудования;  г) специальные общедомовые технические устройства: проверка исправности |  |
|  | 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:  проверка технического состояния видимых частей конструкций с целью контроля состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, температурно-влажностного режима несанкционированных изменений конструктивного решения  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| **1.1** | **аварийное обслуживание** | **2,3** |
|  | а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  установка бандажей на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  ликвидация засора канализации внутри строения;  ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  заделка свищей и зачеканка раструбов;  выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;  б) центральное отопление:  ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;  в) электроснабжение:  замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;  замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  замена плавких вставок в электрощитах;  г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:  отрывка траншей;  откачка воды из подвала;  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. |  |
| **1.2** | **санитарное содержание** | **6,1** |
|  | а) санитарная уборка жилищного фонда:  ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;  еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;  ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;  ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков | **1,64** |
|  | б) санитарная очистка придомовой территории:  постоянно:  очистка урн от мусора;  холодный период:  уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;  уборка снега с покрытия выходов из подъездов (до бордюрного камня внутридворовых проездов), отмостков;  посыпка территории противогололедными составами и материалами;  теплый период:  подметание территории с покрытием в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;  уборка газонов;  сезонное выкашивание газонов (до бордюрного камня внутридворовых проездов ), погрузка и разгрузка травы, листьев, веток | **4,46** |
| **2.** |  | **Текущий ремонт** | **5,51** |
|  |  | Указанные работы выполняются только при их обнаружении.  а) стены и фасады:  текущий ремонт подъездов;  герметизация швов;  укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; | **2,7** |
| б) крыши и водосточные системы:  укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;  укрепление защитной решетки водоприемной воронки;  прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;  прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;  закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;  укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;  проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; | **1,3** |
| в) оконные и дверные заполнения:  установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  укрепление или регулировка пружин на входных дверях;  установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;  закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;  утепление оконных и дверных проемов; | **0,91** |
| г) внешнее благоустройство:  укрепление флагодержателей, информационных указателей;  закрытие и раскрытие продухов;  установка урн;  окраска урн;  подготовка к сезонной эксплуатации малых архитектурных форм | **0,6** |
| **3.** |  | **Управление** | **3,88** |
|  |  | а) ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; |  |
| б) своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; |
| в) осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;  (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 N 331) |
| г) организация работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; |
| д) организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых помещений; |
| е) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным; |
| ж) организация работ по реализации мероприятий по охране труда, подготовке кадров, переаттестации лиц, работающих на электрических и тепловых установках, |
| Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации. |
| **4.** |  | **Содержание внутридомового газового оборудования** | **0,40** |
|  |  | **Итого:** | **21,95** |

## Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт с 01.01.2024 года по 31.12.2024 г

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **пп** | **Вид работ, услуг** | **Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения** |
| **1** |  | **Техническое обслуживание в т.ч.** | **13,16** |
|  | 1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома: | **4,76** |
|  | а) центральное отопление:  консервация и расконсервация систем центрального отопления;  регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  регулировка и набивка сальников;  уплотнение сгонов;  очистка от накипи запорной арматуры;  испытание систем центрального отопления;  отключение радиаторов при их течи;  очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;  промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  слив воды и наполнение водой системы отопления;  ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  уплотнение сгонов;  регулировка смывных бачков в технических помещениях;  прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;  временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  утепление трубопроводов;  проверка исправности канализационной вытяжки;  прочистка канализационных стояков от жировых отложений;  устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  утепление трубопроводов в технических подпольях;  в) электроснабжение:  замена перегоревших электроламп;  укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;  проверка заземления электрокабелей;  замеры сопротивления изоляции трубопроводов;  проверка заземления оборудования;  г) специальные общедомовые технические устройства: проверка исправности |  |
|  | 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:  проверка технического состояния видимых частей конструкций с целью контроля состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, температурно-влажностного режима несанкционированных изменений конструктивного решения  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| **1.1** | **аварийное обслуживание** | **2,3** |
|  | а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  установка бандажей на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  ликвидация засора канализации внутри строения;  ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  заделка свищей и зачеканка раструбов;  выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;  б) центральное отопление:  ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;  в) электроснабжение:  замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;  замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  замена плавких вставок в электрощитах;  г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:  отрывка траншей;  откачка воды из подвала;  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. |  |
| **1.2** | **санитарное содержание** | **6,1** |
|  | а) санитарная уборка жилищного фонда:  ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;  еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;  ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;  ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков | **1,64** |
|  | б) санитарная очистка придомовой территории:  постоянно:  очистка урн от мусора;  холодный период:  уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;  уборка снега с покрытия выходов из подъездов (до бордюрного камня внутридворовых проездов), отмостков;  посыпка территории противогололедными составами и материалами;  теплый период:  подметание территории с покрытием в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;  уборка газонов;  сезонное выкашивание газонов (до бордюрного камня внутридворовых проездов ), погрузка и разгрузка травы, листьев, веток | **4,46** |
| **2.** |  | **Текущий ремонт** | **5,59** |
|  |  | Указанные работы выполняются только при их обнаружении.  а) стены и фасады:  текущий ремонт подъездов;  герметизация швов;  укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; | **2,78** |
| б) крыши и водосточные системы:  укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;  укрепление защитной решетки водоприемной воронки;  прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;  прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;  закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;  укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;  проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; | **1,3** |
| в) оконные и дверные заполнения:  установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  укрепление или регулировка пружин на входных дверях;  установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;  закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;  утепление оконных и дверных проемов; | **0,91** |
| г) внешнее благоустройство:  укрепление флагодержателей, информационных указателей;  закрытие и раскрытие продухов;  установка урн;  окраска урн;  подготовка к сезонной эксплуатации малых архитектурных форм | **0,6** |
| **3.** |  | **Управление** | **3,88** |
|  |  | а) ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; |  |
| б) своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; |
| в) осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;  (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 N 331) |
| г) организация работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; |
| д) организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых помещений; |
| е) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным; |
| ж) организация работ по реализации мероприятий по охране труда, подготовке кадров, переаттестации лиц, работающих на электрических и тепловых установках, |
| Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации. |
| **4.** |  | **Содержание внутридомового газового оборудования** | **0,40** |
|  |  | **Итого:** | **23,03** |

## Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых за счет платы за содержание и ремонт с 01.01.2025 года по 31.12.2025 г

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **пп** | **Вид работ, услуг** | **Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения** |
| **1** |  | **Техническое обслуживание в т.ч.** | **13,16** |
|  | 1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома: | **4,76** |
|  | а) центральное отопление:  консервация и расконсервация систем центрального отопления;  регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  регулировка и набивка сальников;  уплотнение сгонов;  очистка от накипи запорной арматуры;  испытание систем центрального отопления;  отключение радиаторов при их течи;  очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;  промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  слив воды и наполнение водой системы отопления;  ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  уплотнение сгонов;  регулировка смывных бачков в технических помещениях;  прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;  временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  утепление трубопроводов;  проверка исправности канализационной вытяжки;  прочистка канализационных стояков от жировых отложений;  устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  утепление трубопроводов в технических подпольях;  в) электроснабжение:  замена перегоревших электроламп;  укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;  проверка заземления электрокабелей;  замеры сопротивления изоляции трубопроводов;  проверка заземления оборудования;  г) специальные общедомовые технические устройства: проверка исправности |  |
|  | 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:  проверка технического состояния видимых частей конструкций с целью контроля состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, температурно-влажностного режима несанкционированных изменений конструктивного решения  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| **1.1** | **аварийное обслуживание** | **2,3** |
|  | а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  установка бандажей на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  ликвидация засора канализации внутри строения;  ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  заделка свищей и зачеканка раструбов;  выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;  б) центральное отопление:  ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;  ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;  в) электроснабжение:  замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;  замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  замена плавких вставок в электрощитах;  г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:  отрывка траншей;  откачка воды из подвала;  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. |  |
| **1.2** | **санитарное содержание** | **6,1** |
|  | а) санитарная уборка жилищного фонда:  ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;  еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;  ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;  ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков | **1,64** |
|  | б) санитарная очистка придомовой территории:  постоянно:  очистка урн от мусора;  холодный период:  уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;  уборка снега с покрытия выходов из подъездов (до бордюрного камня внутридворовых проездов), отмостков;  посыпка территории противогололедными составами и материалами;  теплый период:  подметание территории с покрытием в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;  уборка газонов;  сезонное выкашивание газонов (до бордюрного камня внутридворовых проездов ), погрузка и разгрузка травы, листьев, веток | **4,46** |
| **2.** |  | **Текущий ремонт** | **5,72** |
|  |  | Указанные работы выполняются только при их обнаружении.  а) стены и фасады:  текущий ремонт подъездов;  герметизация швов;  укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; | **2,78** |
| б) крыши и водосточные системы:  укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;  укрепление защитной решетки водоприемной воронки;  прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;  прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;  закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;  укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;  проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; | **1,4** |
| в) оконные и дверные заполнения:  установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  укрепление или регулировка пружин на входных дверях;  установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;  закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;  утепление оконных и дверных проемов; | **0,94** |
| г) внешнее благоустройство:  укрепление флагодержателей, информационных указателей;  закрытие и раскрытие продухов;  установка урн;  окраска урн;  подготовка к сезонной эксплуатации малых архитектурных форм | **0,6** |
| **3.** |  | **Управление** | **4,88** |
|  |  | а) ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; |  |
| б) своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; |
| в) осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;  (в ред. Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 N 331) |
| г) организация работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; |
| д) организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых помещений; |
| е) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным; |
| ж) организация работ по реализации мероприятий по охране труда, подготовке кадров, переаттестации лиц, работающих на электрических и тепловых установках, |
| Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации. |
| **4.** |  | **Содержание внутридомового газового оборудования** | **0,40** |
|  |  | **Итого:** | **24,16** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Юридические адреса Сторон**   |  |  | | --- | --- | | **«Собственник»**  **Адрес:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **паспорт:** серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **«Управляющая организация»**  **ООО «УК Первенец»**    **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Ю. Щурова** | |

**Приложение №2**

# к договору управления

# многоквартирным домом

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**

**Перечень коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирный дом:**

* + теплоснабжение
  + горячее водоснабжение (ГВС)
  + холодное водоснабжение (ХВС)
  + прием сточных вод (канализация)
  + сбор твердых коммунальных отходов (ТКО), крупногабаритных отходов (КГО)
  + газоснабжение
  + электроснабжение

|  |  |
| --- | --- |
| **«Собственник»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **«Управляющая организация»**  **ООО «УК Первенец»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Ю. Щурова** |

1. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги. [↑](#footnote-ref-1)