

## Договор управления многоквартирным домом

г. Вологда

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Техно-Сервис»**, в лице генерального директора Сердюкова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**" с одной стороны, и Собственник квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже, действующий от своего имени, на основании \_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение, акт приема-передачи)

(серия, номер свидетельства о регистрации права)

именуемый в дальнейшем **Собственник** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения.

**1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **Вологда, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_.**

**1.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

**1.3.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 года № 307 (утрачивает силу с 1 января 2015 года), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», федеральным законом РФ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и иными положениями законодательства Российской Федерации, Вологодской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда».

**1.4.** Понятия, используемые в настоящем договоре:

**1.4.1.** Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах согласно проекту с элементами благоустройства и расположенный на нём многоквартирный дом.

**1.4.2.** Помещение (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**1.4.3.** Общее имущество - имущество, принадлежащее собственникам помещений в доме, на праве общей долевой собственности. В состав общего имущества входят:

помещения, не являющиеся частями квартир, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, козырьки, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

крыши; ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты и плиты лоджий);

ограждающие не несущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и др.;

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, включая детскую, хозяйственную и спортивную площадки, расположенные на указанном земельном участке.

**1.4.4.** Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о капитальном ремонте, реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в таком доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом и другие вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**1.4.5.** Управляющая организация - юридическое лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

**1.4.6.** Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, проведение работ по текущему и капитальному ремонту, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**1.4.7.** Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и отоплению, газоснабжению, электроснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**1.4.8.** Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

**1.4.9.** Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами РФ.

**1.4.10.** Капитальный ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**1.4.11.** Плата за содержание и ремонт общего имущества - обязательный платеж, вносимый собственниками помещения за оказание услуг и выполнение работ по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом соразмерно своим долям в праве общей собственности на указанное имущество.

**1.4.12.** Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

**1.4.13.** Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, тепловая энергия, электроэнергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

**1.4.14.** Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома.

**1.4.15. Региональный оператор** – юридическое лицо, формирующее фонды капитального ремонта для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также организующее проведение капитального ремонта в многоквартирных домах.

## **2. Предмет договора.**

**2.1. 1.** Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока, установленного настоящим договором,

- обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, а именно:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению

поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

- оказывает необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуги и работы, порядок оказания и выполнения которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**2.2.** Цена настоящего договора устанавливается равной размеру платы за жилое помещение, который принимается на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организации, отраженных в протоколе общего собрания. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год и составляет \_\_\_\_\_ руб. в месяц за 1 кв.м. площади помещения, в том числе: вывоз мусора, обслуживание лифтов и лифтового оборудования.

Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
- 2) плату за коммунальные услуги

**2.3.** На каждый год, начиная со второго, стоимость работ, включенных в перечень работ, утвержденный решением собственников МКД, подлежит индексации на индекс инфляции.

Размер платы, утвержденный в соответствии с указанной стоимостью, не подлежит дополнительному утверждению решением собственников МКД.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке является изменением цены договора. При этом остальные условия договора остаются неизменными.

**2.4.** Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, на его счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**2.5.** Если в перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД включены работы, не предусмотренные региональной программой капитального ремонта жилых домов, но относящиеся к работам по капитальному ремонту, собственниками МКД может быть принято решение о проведении данных работ и об установлении их стоимости. При этом *плата* за проведение данных работ вносится на отдельный счет Управляющей организации по платежным документам, выданным Управляющей организацией, на основании отдельного Договора на выполнение указанных работ по капитальному ремонту.

**2.6.** Если собственники многоквартирного дома примут решение о досрочном проведении капитального ремонта элементов дома, выполнение которого предусмотрено региональной программой, по Договору с Управляющей организацией на выполнение данных работ, и оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, Управляющая организация акт выполненных работ и счет предъявляет региональному оператору. При этом *плата* за проведение данных работ вносится на отдельный счет Управляющей организации по платежным документам, выданным Управляющей организацией, на основании отдельного Договора на выполнение указанных работ по капитальному ремонту, региональный оператор производит зачет взносов на будущий период.

**2.7.** Издержки по внесению платы за жилое помещение на счет Управляющей организации несет Собственник.

**2.8.** Объем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в пределах фактически собранных средств с Собственников помещений данного дома в рамках размера платы за содержание и текущий ремонт. Минимальный перечень работ, необходимый для надлежащего содержания общего имущества, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года № 290.

**2.9.** Очередность и объем работ по содержанию и текущему ремонту здания определяется Управляющей организацией по согласованию с Советом многоквартирного дома в соответствии с техническим состоянием многоквартирного дома, выявленного во время проведения обязательного весеннего осмотра дома.

**2.10.** В отношении проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома Управляющей организацией составляется сметный расчет на необходимый объем работ.

**2.11.** Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в данном доме с момента возникновения права собственности на помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

**2.12.** Управляющая организация вправе с согласия Собственника помещения оказывать ему дополнительные платные услуги, согласно утвержденного в Управляющей организации прейскуранта.

### **3. Права и обязанности сторон.**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

**3.1.1.** Приступить к исполнению обязательств по настоящему Договору с момента его заключения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

**3.1.2.** Исполнять обязательства по содержанию общего имущества дома в соответствии с Правилами содержания общего имущества дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, в пределах поступивших денежных средств от Собственников помещений данного дома в рамках размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

**3.1.3.** Исполнять обязательства по предоставлению коммунальных услуг, порученных ей Собственниками помещений, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354.

**3.1.4.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранение аварий, а также выполнять заявки Собственников и нанимателей (пользователей) помещений, в сроки, установленные законодательством РФ. Аварии устраняются пост госстроя 170 правила эксплуатации

**3.1.5.** Вести претензионную и исковую работу по взысканию задолженности с Собственников, нанимателей (пользователей) помещений по оплате работ, связанных с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

**3.1.6.** По любой поступившей в ее адрес письменной корреспонденции, содержащей вопросы, предложения и претензии Собственников помещений дать письменный ответ адресату, за исключением анонимных сообщений. Срок ответа Управляющей организации в адрес Собственника составляет 10 дней с момента получения.

**3.1.7.** Организовывать начисление и сбор денежных средств с Собственников помещений Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

**3.1.8.** Денежные средства, поступившие на содержание и ремонт жилого помещения, перечислять подрядным организациям, осуществляющим работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в сумме, соответствующей стоимости работ, которая является выручкой (доходом) соответствующей подрядной организации.

**3.1.9.** Денежные средства, поступившие за предоставление коммунальных услуг, перечислять соответствующим ресурсоснабжающим организациям, при этом размер перечисленных денежных средств является выручкой (доходом) соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

**3.1.10.** Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома и интернет сайте Управляющей организации.

**3.1.11.** По требованию Собственника помещения производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платежей с учетом требований, установленных законодательством и настоящим Договором. Сверка расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг производится по личному счету Собственника.

**3.1.12.** Организовать учет граждан по месту жительства.

**3.1.13.** Обеспечить принятие и хранение имеющейся в наличии технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.14.** Контролировать качество поставляемых собственникам помещений коммунальных услуг. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при необходимости привлекать при этом представителей ресурсоснабжающих организаций.

**3.1.15.** Информировать Собственника помещения о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, о проведении плановых и внеплановых работ путем размещения информации на доске объявлений.

**3.1.16.** На основании заявки собственника помещения направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

**3.1.17.** Один раз в год в ходе весеннего осмотра инструктировать собственников помещений о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования, правилах пожарной безопасности и безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования.

**3.1.18.** После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

**3.1.19.** Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

**3.1.20.** Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3.1.21.** При прекращении права собственности гражданина на помещение многоквартирного дома Управляющая организация обязана произвести корректировку платы за коммунальные услуги. При этом корректировка производится по показаниям общедомового прибора учета.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

**3.2.1.** Для проведения расчетов привлекать третьих лиц, в том числе финансово-кредитные организации, и передавать этим организациям персональные данные собственников, нанимателей жилых помещений, а также членов их семей, пользователей помещений в объеме, необходимом для осуществления расчетов.

**3.2.2.** По согласованию с Собственником помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

**3.2.3.** Для исполнения обязательств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация вправе заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими или оказывающими в пользу Собственников помещений работы и услуги, а также осуществлять контроль за соблюдением условий таких договоров, качеством и количеством поставляемых услуг.

**3.2.4.** Не оказывать услуги и не выполнять работы, не указанные в Приложениях №№ 1,2 к настоящему договору.

**3.2.5.** Управляющая организация вправе предложить на рассмотрение Общего собрания Собственников многоквартирного дома размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом технического состояния данного дома и уровня его содержания с разными степенями благоустройства, а также с учетом темпов роста инфляции.

**3.2.6.** Управляющая организация имеет право проверять соблюдение собственниками помещений предусмотренных законодательством противопожарных требований (не допускать загромождения проходов, запасных выходов и выполнять другие требования пожарной безопасности).

**3.2.7.** В рамках действующего законодательства Управляющая организация 1 раз в год вправе произвести гражданам корректировку платы за отопление, то есть начислить за неоплаченный ранее объем теплоэнергии. При этом корректировка производится по показаниям общедомового прибора учета.

## **3.3. Собственник обязан:**

**3.3.1.** Приступить к исполнению обязательств по настоящему Договору с момента его заключения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, и подписания его Управляющей организацией.

**3.3.2.** 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 в многоквартирном доме и придомовой территории.

**3.3.3.** Участвовать в расходах по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

**3.3.4.** Ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере платы, утвержденном Общим собранием многоквартирного дома, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. Оплата производится на расчетный счёт управляющей компании безналичным путём через терминалы Сбербанка России

**3.3.5.** При внесении платы с нарушением сроков, установленных настоящим Договором, оплачивать пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от

невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

**3.3.6.** Обеспечить доступ сотрудников Управляющей организации для проверки работы индивидуальных (квартирных) приборов учета (наличие пломб, правильность установки), проверки качества предоставляемых коммунальных услуг (степень нагрева воды, температура воздуха в помещении и т.п.).

**3.3.7** Собственник обязан сообщать в управляющую компанию об изменениях в количестве проживающих.

#### **3.4. Собственник вправе:**

**3.4.1.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

**3.4.2.** Получать жилищно-коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Вологды норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

**3.4.3.** Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в её профессиональную деятельность при проведении работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**3.4.4.** Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества. При этом факт ненадлежащего оказания услуг должен быть зафиксирован и отражен в соответствующем акте. В порядке предусмотренном постановлением правительства РФ №354.

**3.4.5.** Требовать от управляющей организации ежегодного отчета о выполнении условий договора.

**3.4.6.** Принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, которое оформляется отдельным протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома.

#### **3.5. Собственник не вправе:**

**3.5.1.** Самовольно проникать на кровлю дома для установки индивидуальных телевизионных антенн, кондиционеров и иного оборудования.

**3.5.2.** Самовольно подключаться и отключаться от инженерных систем дома.

**3.5.3.** Самовольно производить перепланировку и переустройство жилого помещения.

**3.5.4.** Склаживать крупногабаритный мусор на контейнерных площадках. Вывоз крупногабаритного мусора осуществляется специализированной организацией.

**3.5.5.** Не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также дополнительные секции приборов отопления.

**3.5.5.** Возводить конструкции препятствующие доступу к общему имуществу многоквартирного дома.

**3.5.6.** Проводить коммуникации в подъездах, влекущее изменение внешнего состояния общедомового имущества.

**3.5.7.** Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

**3.5.8.** Использовать приборы, оборудование и иные бытовые машины с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. Согласно СП 31-11-2003 максимально допустимая мощность в домах, оборудованных газовыми плитами, не более 4,5 кВт на квартиру; в домах, оборудованных электроплитами - не более 10 кВт на квартиру.

### **4. Платежи по договору.**

**4.1.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений дома, в порядке, определенном настоящим договором и действующим законодательством. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. В соответствии с жилищным законодательством РФ неиспользование Собственниками или иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги.

**4.2.** Собственник и Наниматель (пользователь) помещения вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на расчетный счет Управляющей организации, путем оплаты через отделения банков либо в иных уполномоченных организациях на основании полученных платежных документов, предоставляемых Собственникам (нанимателям, пользователям) не позднее двадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

**4.3.** Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета с применением действующих тарифов.

**4.4.** Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомового и индивидуального прибора учета определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

**4.5.** Объем коммунальных услуг для начисления платы за расчетный период определяется, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

## **5. Ответственность сторон**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**5.2.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания Сторон, действия, которых не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

**5.3.** Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя (пункт 5 статьи 23 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О водоснабжении и водоотведении").

**5.4.** Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за причиненные убытки, если они вызваны действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников, принятых без учета предложений Управляющей организации. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора.

**5.5.** Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством, а также за своевременность и полноту платежей пользователей помещениями.

**5.6.** Собственник несет ответственность за достоверность предоставленных Управляющей организации данных, влияющих на начисление платежей. В случае выявления нарушения, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, неполученную по настоящему Договору.

**5.7.** Если Собственник не обеспечивает допуск представителей Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не предоставляет сведения по показаниям, начисления производятся по утвержденным нормативам потребления.

## **6. Прочие условия.**

**6.1.** В случае принятия новых нормативно-правовых актов, определяющих правила содержания общего имущества дома, правила предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения и отменяющих предыдущие правила, применяются вновь принятые нормативно-правовые акты.

Со всеми перечисленными нормативно-правовыми актами можно ознакомиться в офисе Управляющей организации.

**6.2.** Все вопросы, неурегулированные текстом настоящего договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.3.** Любой новый собственник помещения в многоквартирном доме автоматически присоединяется к исполнению обязательств по утвержденному договору.

**6.4.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде либо на электронный адрес [viatcheslav57@rambler.ru](mailto:viatcheslav57@rambler.ru) и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

**6.5.** Приложения № 1, № 2, №3, №4 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## **7. Срок действия договора.**

**7.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания.

**7.2.** Договор заключен сроком на один год.

**7.3.** Утверждение Собственниками настоящего Договора на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома при голосовании по вопросам повестки дня является основанием для его подписания. Любой Собственник вправе получить экземпляр договора в офисе управляющей организации.

**7.4.** Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора за один месяц до окончания срока его действия (наличие протокола общего собрания) настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**8. Адреса и реквизиты сторон.**

**Управляющая компания  
ООО «Техно-Сервис»**

Почтовый адрес: 160011, г. Вологда,  
ул. Герцена, д.63б  
юр. адрес: 160011,г.Вологда, ул.Герцена. 63б  
Тел./факс (8172) 75-68-69  
ИНН/КПП 3525162416/352501001  
Расчетный счет 40702810512000103864  
в отделение № 8638 «Сбербанка России»  
г. Вологда к/счет 30101810900000000644  
БИК 041909644, ОГРН 106352030326  
Дата выдачи 17.03.2006г.  
Почта эл: viatcheslav57@rambler.ru  
сайт: ук-техно-сервис.рф

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В.Сердюков

**Собственник помещения**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
адрес \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
телефон \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

- I. 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**
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
    - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
    - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
      - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
      - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
      - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
      - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
      - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
      - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
  2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
    - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
    - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
    - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
  3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
    - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
    - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
    - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
    - выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
    - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
  4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
    - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
    - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
    - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, -

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
  - проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
  - при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
  - чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
  - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
  - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
  - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
  - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
  - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
  - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
  - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
  - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:
  - определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;
  - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);
  - очистка от сажи дымоходов и труб печей;
  - устранение завалов в дымовых каналах.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:
  - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
  - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
  - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
  - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
  - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
  - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
  - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
  - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
  - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
  - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
  - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
  - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
  - очистка и промывка водонапорных баков;
  - проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
  - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
  - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
  - удаление воздуха из системы отопления;
  - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
  - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
  - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
  - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:
- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
  - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
  - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
  - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
  - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
  - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
  - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
  - мытьё окон;
  - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
  - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;  
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Приложение №2 к Договору управления Многоквартирным домом

**Перечень коммунальных и иных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование услуги	Периодичность
1	Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
2	Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года, с обеспечением температуры горячей воды в точке разбора, за исключением планового периода профилактики
3	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
4	Отопление (теплоснабжение)	Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже 20 С (в угловых комнатах 22 С)
5	Вывоз мусора	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) ежедневно
6	Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
7	Освещение мест общего пользования	В темное время суток
8	Газоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
9	Эксплуатация лифтов	
10	Дезинсекция	В соответствии с санитарными нормами и правилами
11	Дератизация	По мере необходимости
12	Профилактическая дезинфекция	По мере необходимости
13	Домофон	Ежедневно круглосуточно в случае принятия собственниками дополнительного решения
14	Охрана общего имущества	В случае принятия собственниками дополнительного решения
15	Страхование общего имущества	В случае принятия собственниками дополнительного решения

\* Изменения в данный перечень вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

Приложение № 3 к Договору управления Многоквартирным домом

**Справочная информация**

Наименование организации	Номер телефона
Аварийно-диспетчерская служба ООО «Техно-Сервис»	50-41-45 г.Вологда, ул.Герцена 63а
Аварийно-диспетчерская служба Департамента городского хозяйства и инфраструктуры	72-35-53
Аварийно-диспетчерская служба по обслуживанию лифтов	56-35-96
Государственная жилищная инспекция	72-55-28 г.Вологда, ул.Мальцева 52
Управление Роспотребнадзора по Вологодской области	75-21-23 г.Вологда, ул.Яшина, 1а
Прокуратура города Вологды	72-06-54
ГЭП «Вологдаоблкоммунэнерго»	54-55-52, 57-00-07
МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал»	75-72-15, 75-33-49
МУП «Вологдагортеплосеть»	75-17-20
ГУ МЧС России по Вологодской области	72-45-00

**Документы, регламентирующие деятельность управляющих организаций:**

1. Гражданский Кодекс РФ
2. Жилищный кодекс РФ
3. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 (утрачивают силу с 1 января 2015 года).
4. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354.

5. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг"
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания Общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иные документы.
10. Федеральный закон РФ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"



## Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование работ	Периодичность
<b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа в домах без лифта с действующим мусоропроводом	2 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа в домах с лифтом без мусоропровода	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей с применением дезинфицирующих средств. Влажная протирка подоконников, перил	1 раз в месяц
Обметание пыли с потолков, мытье окон, стен, дверей, плафонов	1 раз в год
Влажная протирка оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов на высоту 0,5 метра	1 раз в год
<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД дома в зимний период</b>	
Очистка тротуаров, пешеходных дорожек, внутридворовых проездов от снега	В период снегопада 1 раз в день
Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек, совмещенных с тротуаром проездов песчаной смесью	В период гололедицы – 1 раз в день
Очистка ступеней и площадок перед подъездами от снега и наледи	В дни снегопадов и по мере необходимости – 1 раз в день
Очистка контейнерной площадки от мусора и снега, сбор мусора с убираемых территорий	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
<b>В летний период</b>	
Подметание территорий с усовершенствованным покрытием	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
Сбор случайного мусора с газонов, детских и других площадок	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
Скашивание травы на газонах	3 раза за летний период
Обрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
Сбор и вывоз опавших листьев	1 раз в осенний период
Уборка мусора с газона, очистка урн	Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней
<b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома на весенне-летний период
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Промывка и опрессовка систем центрального теплоснабжения	По мере перехода к эксплуатации дома в

	осенне-зимний период
<b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, водопровода и канализации, теплоснабжения	По мере необходимости
Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков, электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке	2 раза в год
Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
Проверка коллективных приборов учета	В соответствии с межпроверочным интервалом, указанным в паспорте на прибор учета
Ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	2 раза в год
<b>Устранение аварий и выполнение заявок населения</b>	
Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	В соответствии с законодательством
Выполнение заявок населения	В соответствии с законодательством
<b>Ремонт жилищного фонда</b>	
Ремонт жилых зданий: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвал, стен фасадов, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.	Раз в 4 года
Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования: установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома	По мере необходимости, с учетом имеющихся денежных средств на проведение ремонтных работ

- С информацией о реквизитах нормативно-правовых актов устанавливающих тарифы на жилищно-коммунальные услуги можно ознакомиться в офисе управляющей компании ООО «Техно-Сервис», а также на сайте <http://ук-техно-сервис.рф>
- Потребитель вправе обратиться в управляющую организацию, которая не вправе отказать в установке прибора учёта.