

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Железногорск Курская область

«12» марта 2018 год

ООО «Жилцентр», ОГРН 1154632010521, ИНН 4633037735, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице ген. директора Зеленова Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Лозовская Ольга Николаевна, являющийся собственником (жилого/нежилого) помещения № 4, общей площадью 87,7 кв.м, расположенного по адресу: ул. М. Николаева, д. 12, на основании Свидетельства о государственной регистрации права № 12/003/2018/001/001/2018 от «12» марта 2018 г., выданного Железногорск с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в соответствии со ст.ст. 47, 161 ЖК РФ. Один экземпляр договора хранится в Управляющей компании.

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 Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанным в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателям и членам семьи нанимателей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №1 к настоящему Договору.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №2 к настоящему Договору) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение №3 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) сбор, вывоз и утилизация ТБО.

3.1.4. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.4) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.5, 4.6 настоящего Договора.

- 3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, незамедлительно с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.
- 3.1.13. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
- 3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, (либо уведомление об отказе в предоставлении услуги) и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения (за исключением аварийных ситуаций).
- 3.1.18. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и, при необходимости, выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а за год, в котором истекает срок действия Договора - не ранее, чем за 2 месяца, но не позднее, чем за 15 дней до истечения срока его действия. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, а также в случае проведения общего собрания собственников помещений в очной форме - предоставляется на это собрание. По требованию собственника ему предоставляется заверенная копия Отчета.
- 3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению Собственника.
- 3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, не передавать ее иным лицам (в т.ч. организациям) без письменного на то разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.22. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу

собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника 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.

3.1.26. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ушерб, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить с платежным агентом договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося в местах общего пользования

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения (ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника для своевременного устранения аварийных и прочих ситуаций.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) при замене, установке и прочих работах связанных с индивидуальными приборами учета ресурсов уведомлять управляющую организацию для осуществления опломбировки и распределения потребленных коммунальных ресурсов, их оплаты;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

л) очищать от наледи и сосулек козырьки на балконах квартир.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно производить вывоз крупногабаритных строительных отходов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (Трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих

документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Ежемесячно в срок с 25 числа и не позднее последнего числа месяца передавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.
- 4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в пункты приема платежей агента Управляющей компании, действующего на момент оплаты, ежемесячно, в течение 30 (тридцати) календарных дней, начиная с 10-го числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов, выставленных собственникам не позднее 10-ого числа месяца, следующего за истекшим.
- 4.7. В выставленном платежном документе указываются все установленные законодательством сведения и данные.
- 4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение (включая за услуги, включенные в тариф за ремонт и содержание общего имущества), а также за коммунальные услуги.
- 4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации, при условии предоставления необходимых документов.
- 4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.
- В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.
- 4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение двух месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10-и (Десяти) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
- 4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, при обращении собственника с заявлением.
- 4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
- 4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
- 4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.
- 4.17. Собственник обязан передавать показания, имеющихся индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов с 23 числа по последний день расчетного месяца, последующего за расчетным по телефону, на сайте компании, указанным УК или при посещении офиса компании, по адресу, указанном УК.

## 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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени согласно действующего законодательства.
- 5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая

организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба в соответствие с законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее десяти рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- правонарушений Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники отказались от условий договора управления, которые Управляющая компания считает существенными.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

## 8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания помещением информации на доске объявлений.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «12» ноября 2018 г.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения



настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Управляющая организация:

#### Общество с ограниченной ответственностью «Жилцентр»

Адрес: 307178, Курская область, г. Железногорск.  
Ул. Димитрова, д.19, ИНН 4633037735,  
КПП 463301001, ОГРН 1154632010521,  
р/с 40702810133000001796, Отделение № 8596  
Сбербанка России г. Курск, БИК 043807606,  
к/с 30101810378600000606  
тел.3-40-30

Ген. Директор ООО «Жилцентр»  
Д.А. Зеленов

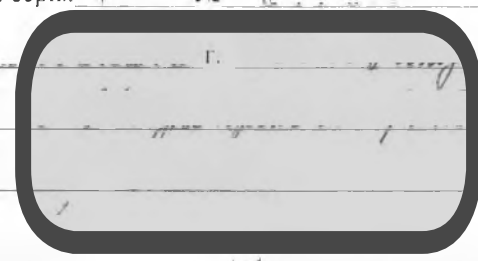
М.П.

#### Собственник:

Жозовская Ольга  
Ушкова Анна

паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_ г.



(подпись)

(ФИО)



## Состав общего имущества и техническая характеристика жилого дома

### I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. Маршала Жукова, дом 12
3. Серия, тип и год постройки 91-014 2001 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу  
нет
9. Количество этажей 9
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 71
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 1
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 19176 куб. .м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 6833,6 м<sup>2</sup>
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4579,4 м<sup>2</sup>
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 86,7 м<sup>2</sup>
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2167,5 м<sup>2</sup>
20. Количество лестниц 2
21. Уборочная площадь лестниц и коридоров (включая межквартирные лестничные площадки) 713,1 м<sup>2</sup>
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1454,4 м<sup>2</sup>
23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома межевания нет
24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_

### II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	свайный	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	

3. Перегородки	железобетонные	
4. Перекрытия		
чердачные	железобетонные	
межэтажные	железобетонные	
подвальные	железобетонные	
другое		
5. Крыша	мягкая кровля	
6. Полы	бетонные	
7. Проемы		
окна	двойные створчатые	
двери	двойные створчатые	
другое		
8. Отделка		
внутренняя	окраска, побелка	
наружная	окраска	
другое		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	есть	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	есть	
сети проводного радиовещания	есть	
сигнализация	нет	
мусоропровод	нет	
лифт	пассажирский	
вентиляция	естественная	
другое		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электропитание	ВРУ – 0,4 кВт	
холодное водоснабжение	центральное	
горячее водоснабжение	центральное	
водоотведение	центральное	
газоснабжение	центральное	
отопление (от внешней котельной)	центральное	
отопление (от домовой котельной)	нет	
печи	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
другое		
11. Крыльца	2 шт.	
12. Другое		

Управляющая компания ООО «Жилцентр»

Д.А. Зеленов

Собственник помещения:



Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1	Санитарная уборка:	
1.1	подметание полов во всех помещениях общего пользования	шесть раз в неделю
1.2	влажная уборка полов в помещениях общего пользования	один раз в месяц
1.3	протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования и стеновых панелей в местах МОП	один раз в год
1.4	мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	два раза в год
2	Стены и фасады:	
2.1	плановые и частичные осмотры	два раза в год
2.2	удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с незамедлительным принятием мер
2.3	восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
2.4	укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
3	Крыши и водосточные системы:	
3.1	плановые и частичные осмотры	два раза в год
3.2	уборка мусора и грязи с кровли	один раз в год
3.3	удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
3.4	укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
3.5	укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
3.6	прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
3.7	ремонт и утепление люков и входов на технический этаж	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
3.8	проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
4	Оконные и дверные заполнения:	
4.1	плановые и частичные осмотры	два раза в год
4.2	установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
4.3	укрепление или регулировка доводчиков на входных группах (дверях)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время - в течение одних суток, в летнее время - в течение трех суток
5	Вентканалы:	
5.1	осмотр и очистка вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов) один раз в три года
6	Внешнее благоустройство:	
6.1	плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
6.2	окраска урн	один раз в год
6.3	мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	по мере необходимости
6.4	ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок	один раз в год
7	Санитарная очистка придомовой территории:	
7.1	подметание земельного (бетона) участка в летний период	3 раза в неделю
7.2	уборка мусора с газона, очистка урн	3 раза в неделю
7.3	сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	3 раза в неделю
7.4	сдвигка и подметание снега при снегопаде	при необходимости
7.5	стрижка газонов	2 раза в год
7.6	ликвидация наледи	при необходимости
7.7	сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	при необходимости
7.8	сбор, вывоз и захоронение твердых коммунальных отходов	ежедневно
8	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
8.1	Центральное отопление:	
8.1.1	сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	два раза в год
8.1.2	периодические обходы и осмотры тепловых узлов в отопительный период	еженедельно
8.1.3	консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
8.1.4	замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
8.1.5	выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
8.1.6	наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
8.1.7	обслуживание общедомовых приборов учета	согласно графику
8.1.8	уплотнение сгонов, устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
8.1.9	гидропневматическая промывка и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год
8.1.10	очистка грязевиков	один раз в год
8.1.11	утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
8.2	Холодное, горячее водоснабжение и канализация	

8.2.1	сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения	один раз в год
8.2.2	содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
8.2.3	промывка, опрессовка и настройка теплообменников	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
8.2.4	ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры)	планово - один раз в год, по мере выявления
8.2.5	устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
8.2.6	устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно
8.2.7	выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
8.2.8	утепление трубопроводов	по мере выявления
8.2.9	очистка дренажных систем	один раз в год
8.2.10	проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
8.2.11	профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	два раза в год
8.2.12	устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
8.2.13	обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
9	Электроснабжение:	
9.1	обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
9.2	замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
9.3	замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
9.4	укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
9.5	очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
9.6	ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
9.7	проверка заземления электрокабелей	один раз в год
9.8	замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
9.9	проверка заземления оборудования	ежемесячно
10	Специальные общедомовые технические устройства	
10.1	техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
10.2	техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
11	Аварийное обслуживание:	
11.1	Холодное, горячее водоснабжение и канализация:	
11.1.1	устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
11.1.2	ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
11.1.3	устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
11.2	Отопление:	
11.2.1	устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
11.3	Электроснабжение:	
11.3.1	замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
11.3.2	замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
12	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
12.1	земляные работы	по необходимости
12.2	откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
12.3	вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит)	по необходимости
12.4	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

Управляющая компания ООО «Жилцентр»

Собственник помещения:

Д.А. Зеленов



**Перечень и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества дома**

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1	<b>Фундаменты:</b>	
1.1	заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов, стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
1.2	восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
1.3	усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
1.4	устройство и ремонт вентиляционных продухов	
1.5	восстановление примыканий, входов в подвалы	
2	<b>Фасады:</b>	
2.1	восстановление козырьков	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
2.2	утепление промерзающих участков стен	
2.3	герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен)	
2.4	ремонт и окраска фасадов	
3	<b>Перекрытия:</b>	
3.1	восстановление засыпки (утепление) и стяжки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
3.2	заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
4	<b>Крыши:</b>	
4.1	ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
4.2	замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
4.3	ремонт вентиляционных продухов	
4.4	ремонт гидроизоляционного покрытия	
4.5	ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
5	<b>Оконные и дверные заполнения:</b>	
5.1	смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
5.2	установка пружин, упоров и пр.	
6	<b>Стены и перегородки:</b>	
6.1	заделка трещин перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
6.2	восстановление поврежденных участков облицовки в корпусах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
6.3	заделка отверстий, гнезд, борозд	
6.4	заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
6.5	восстановление кирпичной кладки несущих стен	
7	<b>Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:</b>	
7.1	заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
7.2	ремонт отдельных ступеней, проступей, подступенков	
7.3	частичная замена и укрепление металлических перил	
7.4	заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена балконных ограждений	
7.5	восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
7.6	восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
7.7	восстановление примыканий, входов в подвалы	
7.8	устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
8	<b>Полы:</b>	
8.1	замена отдельных участков полов и покрытий полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации и по мере выявления дефектов
9	<b>Внутренняя отделка:</b>	
9.1	выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
9.2	все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов
10	<b>Центральное отопление:</b>	

10.1	смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме
10.2	утепление труб, приборов, расширительных баков	
10.3	восстановление разрушенной тепловой изоляции	
11	Холодное и горячее водоснабжение	один раз в год, по плану подготовки к зиме
11.1	уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	
11.2	смена запорной арматуры общей внутридомовой сети	
11.3	замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
11.4	замена общедомовых приборов учета	
12	Канализация:	
12.1	ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану и по мере выявления дефектов
13	Электроснабжение и электротехнические устройства	по мере выявления неисправностей
13.1	замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	
13.2	замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
13.3	замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
14	Вентиляция:	
14.1	ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов	по мере выявления неисправностей
14.2	ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
15	Мусоропроводы:	
15.1	планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет
15.2	восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств	по плану
16	Специальные общедомовые технические устройства:	
16.1	ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической, нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
16.2	ремонт и замена лифтового оборудования	
16.3	ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
16.4	ремонт и замена почтовых ящиков	
16.5	ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
17	Внешнее благоустройство:	
17.1	ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану и по мере необходимости
17.2	обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по плану и по мере необходимости
17.3	ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	по плану и по мере необходимости

Управляющая компания ООО «Жилцентр»

Собственник помещения:

Д.А. Зеленов

 ?



**Границы эксплуатационной ответственности между «Управляющей компанией» и «Собственником» устанавливаются:**

<b>Управляющая компания:</b>	<b>Собственник:</b>
Внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, от внешней стены многоквартирного дома, состоящие из стояков, магистралей, розливов, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства расположенного на ответвлениях от стояков.	Внутриквартирные инженерные системы холодного и горячего водоснабжения от первого отключившегося устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях, в том числе радиаторы.	Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления обслуживающие только одну квартиру.
Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных автоматических выключателей включительно, расположенных перед квартирными приборами учета электрической энергии.	Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета (включая сам прибор учета электрической энергии) и оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовая система канализации, общие канализационные стояки вместе с крестовинами и тройниками.	Внутридомовая система канализации и места её соединения с крестовиной, тройником или раструбом, включая санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Конструктивные и иные элементы здания, вошедшие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе оконные и дверные заполнения мест общего пользования, домофоны.	Внутриквартирные поверхности стен, полов, перекрытий. Двери в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования. Двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения.

Управляющая компания ООО «Жилцентр»



Д.А. Зеленев

Собственник помещения:

