

# ДОГОВОР № НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

г. Челябинск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Феникс»**, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице генерального директора Метелева Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны, и **Собственниками помещений МКД** по адресу: Российская Федерация, г. Челябинск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_ в лице председателя совета МКД \_\_\_\_\_, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_ внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Челябинск ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, в форме очно-заочного голосования, от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на содержание общего имущества многоквартирного дома о нижеследующем: с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений в доме, и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

1.2. Управляющая организация осуществляет деятельность по содержанию общего имущества на основании лицензии на осуществлении деятельности по управлению домами № 0836, выданной 09 сентября 2019г.

1.3. Перечень, объем и периодичность оказания жилищных и коммунальных услуг по настоящему договору определяется в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (далее ОИ) в многоквартирном доме, предусмотренных действующим жилищным законодательством, с учетом особенностей предусмотренных настоящим Договором.

1.4. В отношении с ресурсоснабжающими и специализированными организациями Управляющая компания действует в интересах и за счет Собственников.

1.5. Настоящим Договором устанавливаются правила пользования помещениями в доме, обязательные для исполнения всеми собственниками и иными пользователями помещений. Все условия настоящего Договора о плате за содержание жилого помещения распространяются в равной мере на собственников и иных пользователей нежилых помещений, если иное прямо не предусмотрено законодательством или Договором.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется предоставлять услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, в интересах Собственников, а Собственники обязуется осуществлять оплату работ по содержанию общего имущества вышеуказанного многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

2.2. Управляющая организация выполняет работы, оказывает услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно Приложению № 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Эксплуатационная ответственность Управляющей организации по обслуживанию внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения определяется от внешней стены многоквартирного дома до первого отключающего устройства расположенного на вводе в жилое и нежилое помещение многоквартирного дома.

2.4. Эксплуатационная ответственность Управляющей организации по обслуживанию внутридомовых систем теплоснабжения определяется от внешней стены многоквартирного дома.

2.5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения), границей эксплуатационной

ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

3.1.1. Обеспечить сохранность общего имущества жилого дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовать проведение работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1) в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Предоставлять услуги Собственникам в соответствии с параметрами качества, надежности и экологической безопасности.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников в пределах своей компетенции и принимать по ним соответствующие меры.

3.1.5. По заявлению, либо по заявке Собственника направлять своих представителей, в течении двух рабочих дней, для составления акта о причиненном ущербе общему имуществу МКД и (или) внутренней отделке помещения Собственника и имуществу. Акт составляется в присутствии собственника. Копия акта вручается в десятидневный срок с момента осмотра либо с момента обращения за копией акта. При необходимости Управляющая организация проводит повторный осмотр с составлением дополнительного акта. Услуги по составлению акта, оказываются на платной основе в соответствии с действующим на день оплаты перечнем дополнительных услуг, утвержденным приказом Управляющей организации.

3.1.6. Осуществлять контроль за ходом выполнения работ, услуг подрядными организациями.

3.1.7. Принять, вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Перечень технической документации предусмотрен п. 24 «Правил содержания общего имущества в МКД...», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

3.1.8. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать техническую документацию МКД в соответствии с результатами осмотра, отражающие состояние дома.

3.1.9. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на содержание и ремонт общего имущества, а также по ликвидации аварий в МКД.

3.1.11. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы.

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора за календарный год в течении апреля следующего года, путем публикации на официальном сайте или путем размещения информации на квитанциях на оплату.

3.1.13. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов, ограничения подачи коммунальных ресурсов в течение суток с момента получения вышеуказанной информации от энергоснабжающих или обслуживающих организаций, аварийных служб.

3.1.14. Ежемесячно производить начисление платежей и направлять Собственникам платежные документы для оплаты.

3.1.15. Организовать прием платежей через банковские и (или) иные организации путем заключения соответствующих договоров с такими организациями.

#### **3.2. Собственники обязаны:**

3.2.1. Своевременно и в полном объеме, вносить плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения

коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять иные требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) работ или других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами другими громкоговорящими устройствами, не нарушая покоя жильцов МКД в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- выполнять предписания Управляющей организации, Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства РФ.

3.2.3. Своевременно сообщать Управляющей организации о сделках, влекущих смену собственника жилого помещения, а также о передаче его в аренду, о предстоящем переустройстве или перепланировке с приложением необходимого пакета документов.

3.2.4. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.2.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках настоящего Договора.

3.2.6. Обеспечить беспрепятственный доступ к общему имуществу в занимаемое жилое помещение представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим работы, оказывающим услуги по обслуживанию многоквартирного дома для проведения в нем работ по ликвидации аварийных ситуаций в любое время суток. В случае отсутствия Собственника (командировка, болезнь и т.д.) предоставить Управляющей организации данные об уполномоченных представителях, имеющих право доступа в занимаемое жилое помещение, обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Исполнителя, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.2.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организации. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.2.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.2.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области и муниципального образования г. Челябинск.

3.2.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения, должен руководствоваться ЖК РФ и действующими правовыми актами.

3.2.13. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

3.2.14. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефонам:

**8 (351) 225-46-12 (круглосуточно).**

3.2.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организации не установленных договором работ, услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственниками п. 3.2.2., 3.2.4. -3.2.10., 2.2.12. настоящего договора, указанные работы производятся за счет средств Собственников по отдельно заключаемому договору.

## 4. ПРАВА СТОРОН

### 4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Привлекать по своему усмотрению для проведения соответствующих работ (оказания услуг) подрядные организации.

4.1.2. Организовать и провести проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

**3.2. Собственники имеют право:**

4.2.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организации договорных обязательств по качественному предоставлению услуг и необходимых работ (по режиму, срокам, параметрам качества).

4.2.2. Получать полную и достоверную информацию от Управляющей организации о качестве предоставляемых услуг (работ).

4.2.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Собственникам с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.2.4. Осуществлять страхование гражданской ответственности в пользу третьих лиц (потерпевшие) жизни, здоровью и/или имуществу которых может быть причинен вред (ущерб) действиями (бездействием) при осуществлении им застрахованной деятельности.

4.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области и муниципального образования г. Челябинск применительно к условиям настоящего договора.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Размер платы в месяц по настоящему договору определяется как тариф за содержание общего имущества, утвержденный органом местного самоуправления (Решения Челябинской городской Думы «О размере платы за жилое помещение»), умноженный на общую площадь жилого (нежилого) помещения (НДС не предусмотрен).

5.2. В случае принятия органом местного самоуправления решения об изменении размера платы за жилое помещение, размер платы по договору изменяется с момента вступления в силу соответствующего решения органа местного самоуправления. Об изменении платы Управляющая организация уведомляет Собственников путем размещения соответствующей информации на сайте организации и (или) на информационных стендах, расположенных в местах общего пользования. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.3. Перечисление средств по оплате предоставленных услуг производится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы Собственниками за услуги по настоящему договору.

5.5. Изменение размера платы за содержание общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. При нарушении обязательств Собственниками, предусмотренных Договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния МКД.

6.6. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия выше указанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Договор заключен на срок 5 лет.

7.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгации неограниченно.

7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.4. Расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей организации в одностороннем (внесудебном) порядке допускается при окончании срока действия договора. При этом Управляющая организация за 30 дней до предполагаемой даты расторжения настоящего договора уведомляет об этом Собственников путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в местах общего пользования.

7.5. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников допускается при принятии ими решения об изменении способа управления многоквартирным домом при условии письменного уведомления Управляющей организации не позднее чем за 3 (три) месяца, а также уплаты каждым Собственником помещений в многоквартирном доме Управляющей организации платежей за оказанные услуги.

7.6. Решение о досрочном расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст. 44-48 ЖК РФ.

7.7. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе также потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего Договора при обнаружении существенных недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или иных существенных отступлений от условий настоящего договора, что устанавливается двухсторонними Актами.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры, возникающие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Письменные обращения Собственников в рамках настоящего договора подлежат рассмотрению в течение одного месяца.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, требующий более \_\_\_\_\_ (сумма указывается, зависимости от общей площади МКД) рублей, производится за счет средств собственников многоквартирного дома по отдельному договору.

9.2. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по договору.

9.3. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда и придомовой территории, правилами пользования тепловой энергией и иными методологическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовой территории.

9.4. Всё, что не урегулировано данным договором регулируется действующим законодательством РФ.

9.5. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, теряют свою юридическую силу.

#### **10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

**«Управляющая организация»**

ООО «Феникс»

Юр. адрес: 454081, г. Челябинск,

ул. Кудрявцева, 20-5

Факт. адрес: 454081, г. Челябинск,

ул. Проспект Победы, 131

ИНН 7447249819 КПП 744701001

Р/сч 40702810490140001655

в ПАО «Челябинвестбанк»

К/сч 30101810400000000779

БИК 047501779

Тел./ факс 8 (351) 225-46-12 (круглосуточно)

**«Собственники»**

Председатель совета МКД

Генеральный директор ООО «Феникс»

\_\_\_\_\_  
/С.В. Метелев

**Перечень, состав работ (услуг) и их периодичность**

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_.**

**1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения, несущих и не несущих конструкций МКД.**

**1.1 Техническое обслуживание инженерных систем, несущих и не несущих конструкций МКД.**

**1.1.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения**

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния сети холодного водоснабжения	2 раза в год по графику
Проверка технического состояния сети и оборудования холодного водоснабжения (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, насосное оборудование, разводящие трубопроводы) в местах общего пользования.	1 раз в неделю
Ремонт и (или) смена вышедшей из строя запорно-регулирующей арматуры, ликвидация порывов, подтеканий трубопровода, устранение засоров. Смена аварийных участков трубопровода (до 1 метра)	Ежедневно в рабочие дни
Контроль параметров давления холодной воды	Ежедневно в рабочие дни

**1.1.2 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем горячего водоснабжения**

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния сети горячего водоснабжения	2 раза в год по графику
Проверка технического состояния сети и оборудования горячего водоснабжения (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, насосное оборудование, разводящие трубопроводы) в местах общего пользования.	1 раз в неделю
Ремонт и (или) смена вышедшей из строя запорно-регулирующей арматуры, ликвидация порывов, подтеканий трубопровода. Смена аварийных участков трубопровода (до 1 метра)	Ежедневно в рабочие дни
Контроль параметров давления горячего водоснабжения (давления, температура)	Ежедневно в рабочие дни

**1.1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем центрального отопления**

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния системы центрального отопления	2 раза в год по графику
Проверка технического состояния системы центрального отопления разводящих трубопроводов, оборудования, приборов КИП, запорной арматуры в местах общего пользования.	1 раз в неделю
Ремонт и (или) смена вышедшей из строя запорно-регулирующей арматуры, ликвидация порывов, подтеканий трубопровода, мелкий ремонт изоляции. Ликвидация воздушных пробок в системе. Смена аварийных участков трубопровода (до 1 метра)	Ежедневно в рабочие дни
Контроль параметров теплоносителя	Ежедневно в рабочие дни
Подготовка к отопительному сезону (гидравлические испытания системы теплоснабжения на прочность и плотность, промывка и регулировка системы, ревизия запорно-регулирующей системы). Укомплектование поверенными КИП.	1 раз в год в летний период.

**1.1.4 Работы, выполняемые для надлежащего содержания общедомовых приборов учета**

Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
Снятие и учет показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
Устранение нарушений, выявленных при периодическом осмотре приборов учета коммунальных ресурсов не требующий снятия пломб, установленных ресурснабжающей организацией. Проверка работоспособности приборов учета, проведение анализа неисправностей в работе приборов учета при их выявлении.	1 раз в год
Проведение поверки общедомовых приборов учета (в сроки, установленные в технической документации)	1 раз в межповерочный период

**1.1.5 Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы электроснабжения**

Осмотр силовых установок с проведением ревизии вводного распределительного устройства (протяжка контактов, замена сгоревших вставкодержателей, фазных шин, автоматов на освещение мест общего пользования, общедомового оборудования и помещений электрощитовых)	2 раз в год по графику
Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования с проведением ревизии этажных щитков (протяжка контактов, восстановление изоляции, замена сжимов). Ревизия осветительной электросети мест общего пользования. Осмотр магистральных кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в осветительных коробках.	1 раз в год по графику
Замена осветительной арматуры, ламп, проводов в системе освещения мест общего пользования. Замена автоматов, предохранителей в вводном распределительном устройстве. Обслуживание слаботочных отсеков этажных щитов.	1 раз в год по графику и по заявкам
Осмотр и проверка соответствия смонтированной схемы электроустановки требованиям нормативно-технической документации.	По графику
Проверка наличия сопротивления заземлений и заземляющих устройств	По графику
Измерение сопротивления изоляции проводов, кабельных и других линий напряжением до 1кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щиткам, шкафам и коммутационным аппаратам.	По графику

**1.1.6 Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы водоотведения**

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния системы водоотведения	2 раза в год по графику
---	-------------------------

Проверка технического состояния системы водоотведения (исправности систем канализации, канализационных вытяжек) в местах общего пользования.	1 раз в неделю
Ремонт (подчеканка раструбов, установка банджа на свищи, пробоины, трещины трубы КНЗ). Устранение участков засоров участка системы. Устранение просадок, прогибов и контруклонов, нарушения крепления трубы КНЗ. Восстановление крышек прочисток и ревизий. Частичная замена разрушенных фасонных частей.	По необходимости
Прочистка канализационных стояков по квартирам	1 раз в год по графику и по заявкам
<b>1.1.7 Работы, выполняемые в зданиях с подвальными помещениями</b>	
Проверка устройств системы центрального отопления в подвальных помещениях (проверка температурно-влажностного режима, состояния помещений, входов в подвал и приямков, запорных устройств и дверей подвальных помещений)	1 раз в неделю
Закрытие, утепление продухов	В зимний период
<b>1.1.8 Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>	
Осмотр территории вокруг здания и фундамента. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания. Проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотлива фундамента	2 раза в год по графику
Ремонт бетонным раствором отмоксти местами площадью до 2*2 м.	По необходимости
<b>1.1.9 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен</b>	
Осмотр технического состояния стен с выявлением признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и кладных деталей, повреждений в кладке, выветривания, нарушения связи между отдельными конструкциями	2 раза в год по графику
Систематическое наблюдение при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание с помощью маяков.	При обнаружении трещин
Предупреждение развития деформаций	По необходимости
<b>1.1.10 Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш</b>	
Осмотр всех элементов кровель, с выявлением деформации и повреждений в кровельных несущих конструкций и иных конструктивных элементов и оборудования кровли.	2 раза в год по графику
Уборка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в год по графику
Очистка кровли, проектных козырьков от скопления снега, наледи и сосулек	По необходимости
Устранение пробоин, трещин в кровли, неплотности соединений и целостности отдельных элементов покрытия, разрывов кровельного покрытия. Устранение протечек кровли	По необходимости
<b>1.1.11 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем ливнестоков</b>	
Осмотр (весенний, осенний) технического состояния системы ливнестоков, при необходимости прочистка	2 раза в год по графику
Подчеканка раструбов, устранение свищей, пробоин внутренних водостоков, укрепление, восстановление герметичности, устранение деформаций желобов, воронок и восточных труб, ремонт (восстановление) ливневых решеток и водоприемных воронок	По необходимости
<b>1.1.12 Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц и входных групп</b>	
Осмотр (весенний, осенний) технического состояния лестниц с выявлением деформаций и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений	2 раза в год по графику
При выявлении нарушений и повреждений – проведение восстановительных работ (замена участков поручней, металлический ограждений, сварочные работы, заделка выбоин, трещин, сколов, частичная окраска	По необходимости
<b>1.1.13 Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов</b>	
Осмотр (весенний, осенний) технического состояния стен фасадов с выявлением нарушений отделки и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений лоджий, балконов	2 раза в год по графику
При выявлении повреждений и нарушений – проведение восстановительных работ (восстановление гидроизоляционного и бетонного слоя балконных плит, укрепление ограждений, восстановление защитного слоя фасада в местах протечек)	По необходимости
<b>1.1.14 Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки, дверных и оконных заполнений</b>	
Осмотр технического состояния внутренней отделки стен, целостности дверных и оконных заполнений	2 раза в год по графику
При выявлении повреждений и нарушений – проведение восстановительных работ (восстановление закрытия и ремонт электромонтажных ниш, восстановление штукатурного и окрасочного слоя стен отдельными местами, остекление мест общего пользования, установка пружин и доводчиков)	По необходимости
<b>1.1.15 Работы, выполняемые для содержания детских площадок</b>	
Ремонт и покраска имеющихся малых форм	1 раз в год по графику
Завоз песка в песочницы, при их наличии	1 раз в год по графику
<b>1.1.16 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции</b>	
Осмотр (весенний, осенний), проверка исправности систем вентиляции	2 раза в год по графику
Осмотр, проверка технического состояния систем вентиляции (в том числе по квартирам), при необходимости прочистка вентиляции	2 раза в год по графику
<b>1.1.17 Работы при ремонтно-аварийном и диспетчерском обслуживании</b>	
Аварийно-диспетчерское обслуживание централизованной диспетчерской службой (прием заявок о населения и городских служб, прием сообщений). Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных	Круглосуточно



систем (водоснабжения, водоотведения, центрального отопления, электроснабжения)	
<b>2. Работы, по обработке мест общего пользования.</b>	
<b>2.1 Дератизация, дезинсекция</b>	
Обработка закрытых помещений мест общего пользования	По необходимости, по заявкам
<b>3. Работы, по содержанию общего имущества</b>	
<b>3.1 Уборка мест общего пользования</b>	
<b>3.1.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестничных клеток</b>	
Влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, перилл, обметание пыли с потолков и стен	По графику
Подметание лестничных площадок, маршей с предварительным увлажнением	По графику
Мытье лестничных площадок, маршей с моющим средством	По графику
Мытье окон (легкодоступные стекла, оконные переплеты)	1 раз в год
<b>3.1.2 Работы, выполняемые для надлежащего содержания придомовой территории в летний период</b>	
Подметание придомовой территории (внутриквартальных дорог, тротуаров, ступеней, площадок перед входом в подъезд). Очистка урн от мусора.	Ежедневно в рабочие дни
Уборка газонов и детских площадок	2 раза в неделю
Сезонное выкашивание газонов	2 раза в сезон
<b>3.1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания придомовой территории в зимний период</b>	
Очистка ступеней и площадок перед входом в подъезд от наледи и снега. Очистка урн от мусора.	Ежедневно в рабочие дни
Посыпка противогололедными материалами (ступени, площадки перед входом в подъезд, тротуары, при отсутствии тротуаров 1 м от края проезжей части)	По необходимости
Сдвигание снега с внутриквартальных дорог с привлечением техники	По необходимости
<b>4. Ремонт общего имущества</b>	
<b>4.1 Ремонт конструктивных элементов здания, инженерных систем</b>	
Проведение мероприятий по устранению повреждений и неисправностей путем замены (ремонта) конструктивных элементов, замены (ремонта) инженерно оборудования, благоустройства	По плану
Размер платы за содержание и обслуживание общего имущества собственников помещений МКД может быть изменен Управляющей компанией исходя из официальных показателей роста цен, установленных Правительством РФ, не включает в себя благоустройство придомовой территории, не входящей в состав общего имущества МКД. Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.	
<b>«Управляющая организация»</b>	<b>«Собственники»</b>
Генеральный директор ООО «Феникс»  _____/С.В. Метелев	

**АКТ**  
**разграничения ответственности за эксплуатацию**  
**коммуникаций внутри жилого помещения**

**1. По системам водоснабжения:**

- 1.1. Управляющая компания (Исполнитель) несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие более одной квартиры.  
1.2. Собственник (Заказчик) несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.

**2. По системам водоотведения:**

- 2.1. Управляющая компания (Исполнитель) несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.  
2.2. Собственник (Заказчик) несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.

**3. По системам теплоснабжения:**

- 3.1. Управляющая компания (Исполнитель) несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления.  
3.2. Собственник (Заказчик) несет ответственность от места врезки в стояки центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно – регулирующая арматура).

**4. По системам электроснабжения:**

- 4.1. Управляющая компания (Исполнитель) несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Собственника (Заказчика).  
4.2. Собственник (Заказчик) несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощитке включительно, в том числе за электросчетчик.  
5. Собственник (Заказчик) несет ответственность за техническое обслуживание балконов, лоджий, в том числе за сливную воронку ливневой канализации (при наличии).

«Управляющая организация»	«Собственники»
Генеральный директор ООО «Феникс»  /С.В. Метелев	