

**Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
г.о. Химки, Международный квартал, Ж.К. «Загородный Квартал», ул. Весенний бульвар, дом № 2.**

г.о. Химки

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.о. Химки, Международный квартал, Ж.К. «Загородный Квартал», ул. Весенний бульвар, дом № 2., в соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома г.о. Химки, Международный квартал, Ж.К. «Загородный Квартал», ул. Весенний бульвар, дом № 2. от «12» октября 2015г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Темир Транс Групп» (ООО «ТТГ»)**, в лице **директора Броды Степана Петровича**, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома путем акцептования (утверждения) решениями Собственников, заполненных в период проведения общего собрания Собственников, результаты которого зафиксированы в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома г.о. Химки, Международный квартал, Ж.К. «Загородный Квартал», ул. Весенний бульвар, дом № 2, от «12» октября 2015г. в целях реализации прав Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 1.2. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Перечень и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества и составляют на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования.
- 1.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в Акте границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 3 к договору).
- 1.6. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только то имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 1 к договору).
- 1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.
- 1.8. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано, отказалось быть уполномоченным лицом или не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены любым из собственников в многоквартирном доме.
- 1.9. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в 2-х экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 5-ти дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в течение 5-ти дней Управляющая организация не получила письменного мотивированного отказа в приёмке работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 1.10. Собственники помещений переуступают управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на ремонт и содержание общего имущества, за минусом вознаграждения Управляющей организации.
- 1.11. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу данных для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 1.12. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.
- 1.13. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 1.14. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

**2. Термины и сокращения, используемые в договоре**

- 2.1. МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.о. Химки, Международный квартал, Ж.К. «Загородный Квартал», ул. Весенний бульвар, дом № 2.
- 2.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.3. Иные пользователи помещений – члены семей собственников и иные граждане, проживающие в принадлежащем им помещении или имеющие доступ в них, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.
- 2.4. Уполномоченное собственниками лицо (лица) (Уполномоченный) – в соответствии с ст. 161.1 ЖК РФ – председатель Совета многоквартирного дома, действующий на основании доверенностей, выданных Собственниками или иное лицо, которого собственники МКД наделили соответствующими полномочиями.
- 2.5. Общее имущество многоквартирного дома – имущество предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Состав общего имущества Собственников определяется на общем собрании Собственников помещений МКД.
- 2.6. Оферта - адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.
- 2.7. Акцепт - ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.
- 2.8. Общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех жилых (нежилых) и вспомогательных помещений.
- 2.9. Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников МКД на оказание услуг/или выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, имеющая право осуществлять соответствующий вид деятельности.
- 2.10. Третьи лица – организации различных форм собственности, а также иные лица, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определённых настоящим договором, в т.ч. коммунальных услуг.
- 2.11. Перечень работ и услуг – работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые складываются из технического обслуживания и ремонта общего имущества в МКД, санитарное содержание зданий и придомовой территории, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб.
- 2.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД – расходы, вносимые собственниками жилых (нежилых) помещений за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенные соразмерно общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику.
- 2.13. Коммунальные услуги – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализование, водоотведение.
- 2.14. Надлежащее уведомление - информирование Собственников и иных пользователей помещений, путем направления информации уполномоченному лицу, любому из собственников помещений МКД или размещение информации на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, в квитанциях на оплату услуг или сайте Управляющей организации в течение необходимого времени для ознакомления.

### 3. Предмет договора

- 3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.
- 3.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственниками срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.
- 3.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 3.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением к выполнению данных работ и оказанию услуг третьих лиц.
- 3.5. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:
  - 3.5.1. Обеспечить производство регистрации в органах Ростехнадзора лифтов, котельных, принадлежащих им на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников

- 3.5.2. По поручению, от имени, в интересах и за счет Собственников помещений МКД заключить договоры оказания Собственникам коммунальных услуг до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем с ресурсоснабжающими и прочими организациями по которым Собственники приобретают права и обязанности абонента (потребителя).
- 3.5.3. Осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников.
- 3.5.4. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.
- 3.5.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 3.5.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 3.5.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств третьими лицами, принимать участие в составлении соответствующих актов.
- 3.5.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.
- 3.5.9. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
- 3.5.10. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.
- 3.5.11. Организовать расчеты размеров платежей для каждого помещения.
- 3.5.12. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.5.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.5.14. Обеспечивать учет копий правоустанавливающих документов Собственников
- 3.5.15. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственников.
- 3.5.16. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий, вести регистрационный учет граждан самостоятельно либо с привлечением к оказанию данных услуг третьих лиц.
- 3.5.17. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.
- 3.5.18. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций.
- 3.5.19. В соответствии с п. 3.1. информировать Собственников, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
- 3.5.20. Представлять интересы Собственников в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.
- 3.5.21. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

#### **4. Права и обязанности «Управляющей организации»**

##### **4.1. «Управляющая организация» обязана:**

- 4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в объеме взятых обязательств.
- 4.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, либо заключать договоры для выполнения вышеуказанных работ и услуг. По поручению собственников производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственников за содержание и текущий ремонт коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 4.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников 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: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление
- 4.1.4.** На основании решения общего собрания собственников от своего имени, но за счет Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, в том числе с условием прямой оплаты Собственниками (нанимателями) данных услуг ресурсоснабжающим организациям на их расчетный счет. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 4.1.5.** Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. **4.1.3.** и **4.1.4.** договоров и порядке оплаты услуг.
- 4.1.6.** Принимать от собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, а также коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества. Выставлять счета и акты выполненных работ собственникам и нанимателям нежилых помещений за услуги управления и работы по содержанию общего имущества.
- 4.1.7.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранение аварий, а также обеспечивать выполнение заявок Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 4.1.8.** Вести и хранить документацию (базы данных), полученные от управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.
- 4.1.9.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 4.1.10.** Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 4.1.11.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, требовать от ресурсоснабжающих организаций производства перерасчета платы за коммунальные услуги.
- 4.1.12.** Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственников об изменении размера платы за услуги и работы по настоящему договору, но не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.
- 4.1.13.** Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 4.1.14.** Разместить на интернет-сайте (при наличии такового), входных группах подъездов или вручить уполномоченному собственниками лицу информацию с перечнем оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых в счет размера платы и перечень услуг и работ, выполняемых за дополнительную плату, с расценками на такие виды услуг и работ, а также номера телефонов диспетчерской и аварийных служб.
- 4.1.15.** Предоставить уполномоченному собственниками лицу, в течение первого квартала текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за предыдущий год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также иную информацию, согласно требованиям действующего законодательства (Форма отчета указана в Приложении № 6 договора).
- 4.1.16.** Надлежаще уведомить Собственников и иных пользователей помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. При отказе собственников помещений от проведения капитального ремонта управляющая организация обязана обратиться в органы местного самоуправления для установления ими размера платы на капитальный ремонт.
- 4.1.17.** Совместно с уполномоченным собственниками лицом производить осмотр общего имущества с последующим оформлением результатов осмотра, перечня мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемых затрат.
- 4.1.18.** Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества, о достижении общим имуществом уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, а также финансировании таких работ. При отказе собственников помещений от проведения капитального ремонта управляющая организация обязана обратиться в органы местного самоуправления для установления размера платы на капитальный ремонт.

- 4.1.19.** Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.
- 4.1.20.** В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 4.1.21.** Вручить собственникам помещений Памятку о пользовании помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них, а также выдать уведомление по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
- 4.1.22.** При определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.
- 4.1.23.** Обеспечить бесплатное предоставление Собственникам следующих документов: однократно копию Договора, документы для голосований, копии актов обследования, копии актов осмотра общего имущества, справки из финансово-лицевого счета, выписки из домовой книги, справки о количестве проживающих и другие документы или их копии по усмотрению Управляющей организации. Прочие документы предоставляются платно, в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.
- 4.2. «Управляющая организация» вправе:**
- 4.2.1.** На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды МКД, иные свободные помещения. Доходы, полученные от использования общего имущества управляющая организация вправе направлять на проведение работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий. 20% средств полученных от использования общего имущества является вознаграждением Управляющей организации.
- 4.2.2.** Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 4.2.3.** В период действия настоящего договора Управляющая организация вправе самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок собственников в течение срока действия настоящего договора. Вправе привлекать сторонние организации имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 4.2.4.** Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем Надлежащего уведомления.
- 4.2.5.** Управляющая организация вправе оказать собственникам помещений услуги или выполнить работы, не предусмотренные договором, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
- 4.2.6.** В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в МКД перераспределять имеющиеся средства и выполнить работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ способом предусмотренным в п. 2.14. договора.
- 4.2.7.** Управляющая организация (после уведомления) имеет право провести индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке согласно п. 6.6 настоящего договора.
- 4.2.8.** Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.
- 4.2.9.** Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 4.2.10.** Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, Надлежаще уведомив их о дате и времени такого осмотра.
- 4.2.11.** Своевременно и в полном объеме получать от Собственников оплату на условиях настоящего договора (в соответствии с разделом 6 договора).

- 4.2.12. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к Собственникам и иным пользователям помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых коммунальных и иных услуг.
- 4.2.13. Инвестировать (авансировать) средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в сроки и на условиях согласованных с Управляющей организацией.
- 4.2.14. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений МКД в соответствии с Порядком проведения общих собраний собственников (Приложение № 8 к договору).
- 4.2.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества Собственников, а также об использовании их не по назначению.
- 4.2.16. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи собственнику коммунальных услуг, в установленном действующим законодательством РФ.
- 4.2.17. Обращаться в государственные и иные учреждения по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.
- 4.2.18. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору (более 3-х месяцев подряд) Управляющая организация вправе оформить документы и взыскать в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно, а также начислить Собственнику(-ам) и иным пользователям помещений пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 4.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 4.2.20. Осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений в соответствии со ст. 21 ЖК РФ по договору со страховой организацией, обеспечить сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации.
- 4.2.21. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.
- 4.2.22. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий в любое время.
- 4.2.23. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

## **5. Права и обязанности Собственников (иных пользователей помещений)**

### **5.1. Собственники (иные пользователи помещений) обязаны:**

- 5.1.1. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора.
- 5.1.2. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно.
- 5.1.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД и прочие услуги и работы на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 5.1.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и договорами с ресурсоснабжающими организациями
- 5.1.5. При заключении договоров социального найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.
- 5.1.6. В случае временного отсутствия собственник помещения предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 5.1.7. Соблюдать требования действующего законодательства.
- 5.1.8. Исполнить требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков, а также соблюдать требования указанные в выданной Управляющей организацией памятке о пользовании помещениями и оборудованием, расположенном в них.
- 5.1.9. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.
- 5.1.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.

- 5.1.11.** Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.
- 5.1.12.** Полностью возмещать причиненный другим Собственникам (иным пользователям помещений), третьим лицам или общему имуществу Собственников ущерб и расходы, связанные с его устранением в случае установления вины Собственника (иного пользователя помещения).
- 5.1.13.** Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.
- 5.1.14.** При отчуждении помещения третьим лицам известить Управляющую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение и произвести окончательный расчет по оплате оказанных услуг.
- 5.1.15.** Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями, имеющими право на проведение ремонтных работ, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования МКД.
- 5.1.16.** Собственники помещений в МКД на общем собрании обязаны, в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ, избрать Совет МКД из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета МКД представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае не выбора собственниками помещений Совета или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.
- 5.1.17.** По приглашению Управляющей организации присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентируемым договором (включая приемку Уполномоченным собственниками лицом собственников у Управляющей организацией работ по ремонту общего имущества), подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.
- 5.1.18.** Не менее, чем за пять суток, через Уполномоченное собственниками лицо или лично оповещать Управляющую организацию о проведении всех собраний, обеспечивать представителям Управляющей организацией возможность участия в собраниях.
- 5.1.19.** Собственники обязаны, самостоятельно поддерживать почтовые ящики в надлежащем состоянии, в том числе самостоятельно производить ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков.
- 5.1.20.** Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- 5.2. Собственники (иные пользователи помещений) имеют право:**
- 5.2.1.** На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества.
- 5.2.2.** Через Уполномоченное собственниками лицо участвовать в планировании услуг и (или) работ Управляющей организацией в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ от Управляющей организации в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через Уполномоченное собственниками лицо.
- 5.2.3.** Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных Управляющей организацией и Собственниками недостатков в предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и неисправностей при условии полной и своевременной оплаты по договору.
- 5.2.4.** Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.
- 5.2.5.** Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.
- 5.2.6.** Производить оплату услуг авансом за несколько месяцев вперед.
- 5.2.7.** На основании решения общего собрания Собственников через Уполномоченное собственниками лицо требовать от Управляющей организации не реже одного раза в календарном году своевременного размещения на интернет-сайте управляющей организации отчета о выполненных работах и (или) оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества МКД и расходовании полученных от Собственников средств в пределах, определенных договором. Требовать через Уполномоченное собственниками лицо от Управляющей организации составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года.
- 5.2.8.** Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

## **6. Цена договора и порядок расчетов**

- 6.1.** Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

- 6.2.** Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг по управлению, которая является доходом управляющей компании и подлежит налогообложению в размере НДС.
  - стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- 6.3.** Размер платы за коммунальные услуги, определяется в соответствии с тарифами установленными органами местного самоуправления муниципального образования и вносится Собственниками и нанимателями на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций.
- 6.4.** На основании решения общего собрания собственников МКД плата за коммунальные услуги вносится собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям на их расчетный счет.
- 6.5.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД может устанавливаться:
- решением общего собрания собственников помещений (за исключением индексации платы);
  - органами местного самоуправления, если Собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг;
  - путем индексации.
- 6.6.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании представленных Управляющей организацией калькуляции и плана работ (за исключением индексации платы). Если собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг на очередной год или за 60 дней до окончания очередного года действия настоящего Договора не проведено общее собрание собственников помещений, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на очередной год действия Договора изменяется в соответствии с представленными Управляющей организацией калькуляцией и планом работ. В этом случае размер платы за содержание и ремонт общего имущества не может измениться более чем на 20%, за исключением случаев, указанных в п. 4.2.4. Договора.
- 6.7.** Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД, состоит из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате.
- 6.8.** 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.
- 6.9.** Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом; - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц. Факт оказания услуг подтверждается актами выполненных работ (оказанных услуг) или отчетом управляющей организации, если в течение 1 месяца не последует возражений в установленном порядке собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.
- 6.10.** Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 6.11.** Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.
- 6.12.** В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению.
- 6.13.** Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями данного помещения.
- 6.14.** Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД. При расчете стоимости арендной платы для арендаторов нежилых помещений Управляющей организацией могут учитываться расценки установленные органами местного самоуправления.
- 6.15.** В случае возникновения необходимости оказания дополнительных услуг по проведению дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта МКД), Собственники помещений в МКД определяют на общем собрании объем и согласовывают с Управляющей организацией сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты за их проведение, а также заключенного дополнительного договора или дополнительного соглашения.
- 7. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и платы за коммунальные услуги**
- 7.1.** Плата за содержание и ремонт общего имущества, вносится Собственниками Управляющей организации на ее расчетный счет. Оплата производится в пунктах приема платежей, банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах на оплату.
- 7.2.** Плата за все коммунальные услуги вносится Собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям на их расчетный счет.



- 7.3. Собственники (наниматели) производят расчеты с ресурсоснабжающими организациями за водоснабжение, водоотведение, канализование, подогрев воды, электроснабжение, газоснабжение, отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:
- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
  - при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
  - при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
  - при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.
  - при несвоевременной передаче показаний приборов учета.
- 7.4. Индивидуальные (поквартирные) приборы учета могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.
- 7.5. Срок внесения ежемесячных платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги по настоящему договору устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим.
- 7.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 7.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

## **8. Ответственность Управляющей организации и Собственников**

- 8.1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, которые возникли у Собственников в рамках исполнения ими своих обязательств по настоящему договору, в том числе по обязательствам Собственников перед третьими лицами. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников и вне отношений сторон по настоящему договору.
- 8.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.
- 8.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества указанного в Приложении № 7 к настоящему договору Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 8.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.
- 8.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в квартирном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу. Границей эксплуатационной ответственности по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).
- 8.7. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги или выполненной работы по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки оказанной услуги или (выполненной работы).
- 8.8. При несвоевременном внесении оплаты по договору с Собственника(-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном п. 4.2.18 договора.
- 8.9. Ни одна из сторон по договору не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.
- 8.10. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого (нежилого) помещения, и не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю)

требование об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) требования Управляющей организации Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности и (или) в суд для устранения выявленных нарушений.

- 8.11.** Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, имеющих доступ в помещения собственников (нанимателей);
  - аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и неприятия своевременного решения собственниками о проведении ремонта.);
  - использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства
  - не выполнением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.
  - истечением срока службы инженерных сетей или достижения общим имуществом уровня предельно-допустимых характеристик надежности и безопасности.
- 8.12.** Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение или несвоевременное оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества МКД по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками в течение 1 календарного года.
- 8.13.** В случае, если Собственники жилых (нежилых) помещений в течение 2-х расчетных периодов не произведут расчет по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.
- 8.14.** Управляющая организация не отвечает за ущерб, который может возникнуть из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 8.15.** Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента вступления в силу настоящего договора, а также ответственность за невыполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД, согласованный с Собственниками.
- 8.16.** В случае, если Управляющая организация надлежащим образом уведомила Собственников о необходимости капитального ремонта общего имущества МКД, но Собственниками не проведено общее собрание собственников по данному вопросу или не принято решение по вопросу проведения указанного капитального ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество и не предоставляет гарантийный срок на услуги по управлению, ремонту и содержанию общего имущества МКД, которые связаны с общим имуществом, нуждающимся в капитальном ремонте. После принятия решения о капитальном ремонте, нуждающегося в ремонте общего имущества МКД, и проведении такого ремонта, Управляющая организация восстанавливает полный объем обязательств перед Собственниками в отношении данного общего имущества.
- 8.17.** Управляющая организация может обратиться в Администрацию муниципального образования по вопросу установления платы за капитальный ремонт и перечня мероприятий по капитальному ремонту.
- 8.18.** Контроль собственниками помещений деятельности УО осуществляется путем:
- подписания уполномоченным собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
  - предоставления УО отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
  - участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
  - активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

## **9. Срок действия договора, его дополнение, изменение и расторжение**

- 9.1.** Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников на срок не менее 1 года, вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения возникшие с **«01» ноября 2015г.** и действует до изменения способа управления МКД или выбора иной управляющей организации.
- 9.2.** Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

- 9.3. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств нарушения Управляющей организацией существенных условий договора и при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора
- 9.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, а в отсутствие такого - любому из собственников.
- 9.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники расторгают такой договор только при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора, а также упущенной выгоды, подтверждаемой выпиской по расчету заработной платы. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.
- 9.6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.
- 9.7. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.
- 9.8. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и Уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией существенных условий договора. При этом договор расторгается по окончании календарного года.
- 9.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Уполномоченным собственниками лицом (Собственниками) и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.
- 9.10. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

#### **10. Прочие условия.**

- 10.1. Обязательство управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены Уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.
- 10.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном требованиями действующего законодательства
- 10.3. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 12 месяцев.
- 10.4. Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.
- 10.5. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на Уполномоченном собственниками лице.
- 10.6. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 10.7. Договором не регулируются: плата за наем, осуществление капитального ремонта дома, а также иных работ и услуг, в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных услуг.
- 10.8. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 10.9. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Уполномоченного собственниками лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.
- 10.10. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение №2 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом» и «План работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома»;  
Приложение №3 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома  
Приложение №4 «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»  
Приложение №5 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования»  
Приложение №6 Форма отчета управляющей организации  
Приложение №7 Нормативные сроки эксплуатации общего имущества

**Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон:**

К Договору Реестр подписей Собственников помещений многоквартирного дома №2 ул.Весенний бульвар, г.о. Химки, Международный квартал, Ж.К. «Загородный Квартал»

«Управляющая организация»:

**ООО «ТТГ»**  
**Юр. Адрес: 125222, г.Москва, ул.Генерала Белобородова, д.37, этаж 1 пом. IV, ком. 4**  
**ИНН 7733091636**  
**КПП 773301001**  
**р/с 40702810438020100339**  
**к/с 30101810400000000225**  
**в ОАО «Сбербанк России» г.Москва**  
**БИК 044525225**

Директор  
ООО «ТТГ» \_\_\_\_\_ /Брода С.П./  
м.п.

## Состав общего имущества

Общее имущество собственников многоквартирного дома, определенное ЖК РФ: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; \*земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

\* Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО  
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**  
(утвержден Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290)

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания  
несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,  
перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих  
элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок,  
внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**

**1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.  
Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

**2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

**3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

**4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

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

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

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:**

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

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

#### **15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;



контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

**16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:**

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

**17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:**

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

восстановление состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

**19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

**20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых

электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;  
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

**21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:**

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;  
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;  
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

**22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:**

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;  
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);  
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);  
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

**23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;  
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;  
мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);  
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

**24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:**

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;  
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;  
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);  
очистка придомовой территории от наледи и льда;  
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;  
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

**подметание и уборка придомовой территории;**

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;  
уборка и выкашивание газонов;  
прочистка ливневой канализации;  
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

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

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  
вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;  
вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;  
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

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

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

## АКТ

## по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **Муниципальное унитарное предприятие Города Орехово-Зуево «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства»** именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Собственники**" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственники** несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственников** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственников** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.
6. При привлечении **Собственниками** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственников** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственников**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника\***.

*\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура ( вентиль на отводе от стояка).

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей ( в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность\***

| Требования к качеству коммунальных услуг  | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества   | Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества  |
|---|---|--|
| <b>1. Холодное водоснабжение</b>  |   |  |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года  | Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:<br>а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;<br>б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа    | За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1   |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается   | Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается   | При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)   |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:<br>а) в Многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/см <sup>2</sup> ); - не более 0,8 МПа (6 кгс/см <sup>2</sup> ); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/см <sup>2</sup> ) | Отклонение давления не допускается  | За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:<br>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| <b>2. Горячее водоснабжение</b>   |   |  |
| 12.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора:<br>а) не менее 60°С для открытых систем централизованного теплоснабжения;<br>б) не менее 50°С для закрытых систем централизованного теплоснабжения;<br>в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения               | Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:<br>а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°С;<br>б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°С | а) За каждые 3 град. Снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам   | Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается   | При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)  |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/см <sup>2</sup> ); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/см <sup>2</sup> ) | Отклонение давления не допускается   | За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| <b>3. Водоотведение</b>  |  |   |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года   | Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:<br>а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;<br>б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)                           | За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1   |
| <b>4. Электроснабжение</b>   |  |   |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года  | Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1   |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам  | Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается  | За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1                                  |
| <b>5. Газоснабжение</b>  |  |   |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года   | Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца  | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1  |
| 5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям                            | Отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается   | При несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)   |
| 5.3. Давление сетевого газа: - не менее 0,003 МПа; - не более 0,005  | Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается  | За каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:<br>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной   |

|  |   |   |
|--|---|---|
| МПа  |   | платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)  |
| <b>б. Отопление</b>  |   |   |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода  | Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;<br>б) не более 16 часе» - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 "С;<br>в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 19град. С<br>г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 град. С | За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на ОД 5% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1   |
| 6.2. Обеспечение температуры воздуха:<br>а) в жилых помещениях не ниже +18 град. С (в угловых комнатах +20 град. С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус ЗГС и ниже +20 (+22) град. С;<br>б) в других помещениях -в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 град. С | Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается   | За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:<br>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;<br>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления |
| 6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кГс/сма); б) с системами конвекторного и панельного отопления,  | Отклонение давления более установленных значений не допускается   | За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/см*);<br/>в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см') выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p> |  |  |
|---|--|--|

\* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением РФ.

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленных коммунальных услуг рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (п. 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования п. 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

**Предельные сроки  
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных  
частей жилых домов и их оборудования**

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования  | Предельный срок выполнения ремонта   |
|--|--|
| Протечки в отдельных местах кровли   | 1 сут.   |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений)  | 5 сут.   |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением  | 1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)  |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:<br>в зимнее время<br>в летнее время   | 1 сут.<br>3 сут.   |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах)   | 1 сут.   |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению  | 5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)  |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами  | Немедленное принятие мер безопасности  |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах   | 1 сут.   |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | Немедленно   |
| Неисправности мусоропроводов   | 1 сут.   |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования   | При наличии переключателей кабелей на воде в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч |
| Неисправности во вводнораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников   | 3 ч  |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий  | 3 ч  |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)  | Немедленно   |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)                                | 7 сут.   |
| Неисправности лифта  | Не более 1 сут.  |



## ФОРМА ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Представляется собственникам  
ежегодно до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

Годовой отчет управляющей организации \_\_\_\_\_  
(наименование управляющей организации)  
перед собственниками дома по адресу \_\_\_\_\_

Площадь помещений в доме: \_\_\_\_\_ кв.м,  
в том числе в собственности муниципального образования « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ кв.м.,  
Площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв.м.

| Доходная часть                                  |           |         | Расходная часть  |   |                 |          |
|---|-----------|---------|--|---|-----------------|----------|
| Направление расходования средств                | Начислено | Собрано | Направление расходования средств (выполненные работы)  | Реквизиты документа (договора, счета-фактуры и пр.) | Подлежит оплате | Оплачено |
| <b>Жилищные услуги:</b>                         |           |         |  |   |                 |          |
| Управление многоквартирным домом                |           |         | Управление многоквартирным домом   | Договор управления                                  |                 |          |
| Содержание жилья                                |           |         | - уборка придомовой территории<br>- уборка подъездов<br>- обслуживание лифтов<br>- очистка мусоросборников<br>- вывоз мусора<br>- дератизация<br>- проведение субботников<br>... |   |                 |          |
| Текущий ремонт                                  |           |         | Запланированные работы:<br>- ремонт подъезда №1<br>...<br>Аварийно-восстановительные работы:   |   |                 |          |
| Капитальный ремонт                              |           |         | - ремонт кровли<br>...<br>- накопительный фонд   |   |                 |          |
| <b>Итого по жилищным услугам</b>                |           |         |  |   |                 |          |
| <b>Коммунальные услуги:</b>                     |           |         |  |   |                 |          |
| Отопление                                       |           |         |  |   |                 |          |
| Холодное водоснабжение                          |           |         |  |   |                 |          |
| Горячее водоснабжение                           |           |         |  |   |                 |          |
| Водоотведение                                   |           |         |  |   |                 |          |
| Газоснабжение                                   |           |         |  |   |                 |          |
| Электроснабжение (в т.ч. МОП)                   |           |         |  |   |                 |          |
| <b>Итого по коммунальным услугам</b>            |           |         |  |   |                 |          |
| <b>ВСЕГО по жилищным и коммунальным услугам</b> |           |         |  |   |                 |          |
| Сумма переплаты (задолженности)                 |           |         |  |   |                 |          |

## Нормативные сроки эксплуатации общего имущества

| Элементы жилых зданий  | Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет |
|--|--|
| <b>Фундаменты</b>  |  |
| Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе*   | 50   |
| То же, на известковом растворе и кирпичные*  | 50   |
| Ленточные бетонные и железобетонные*   | 60   |
| Бутовые и бетонные столбы  | 40   |
| Свайные*   | 60   |
| Деревянные стулья  | 15   |
| <b>Стены</b>   |  |
| Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита*   | 50   |
| Крупнопанельные однослойные из легкого бетона*   | 30   |
| Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5 - 3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе* | 50   |
| Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2 - 2,5 кирпича)*   | 40   |
| Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*   | 30   |
| Деревянные рубленые и брусчатые*   | 30   |
| Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*  | 30   |
| Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые *  | 15   |
| <b>Герметизированные стыки</b>   |  |
| Панелей наружных стен мастиками:   |  |
| нетвердеющими  | 8  |
| отверждающимися  | 15   |
| Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов  | 25   |
| <b>Перекрытия</b>  |  |
| Железобетонные сборные и монолитные*   | 80   |
| С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам*   | 80   |
| Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные   | 60   |
| То же, чердачные   | 30   |
| По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные  | 20   |
| Деревянные по металлическим балкам   | 80   |
| Утепляющие слои чердачных перекрытий из  |  |
| пенобетона   | 25   |
| пеностекла   | 40   |
| цементного фибролита   | 15   |
| керамзита или шлака  | 40   |
| минеральной ваты   | 15   |
| минераловатных плит  | 15   |
| <b>Полы</b>  |  |
| Из керамической плитки по бетонному основанию  | 60   |
| Цементные железные   | 30   |
| Цементные с мраморной крошкой  | 40   |
| Дощатые шпунтованные по:   |  |
| перекрытиям  | 30   |
| грунту   | 20   |
| Паркетные:   |  |
| дубовые на рейках (на мастике)   | 60 (50)  |
| буковые на рейках (на мастике)   | 40(30)   |
| березовые, осиновые на рейках (на мастике)   | 30(20)   |
| Из паркетной доски   | 20   |
| Из твердой древесно-волокнистой плиты  | 15   |
| Мастичные на поливинилцементной мастике  | 30   |
| Асфальтовые  | 8  |
| Из линолеума безосновного  | 10   |
| С тканевой или теплозвукоизолирующей основой   | 20   |
| Из поливинилхлоридных плиток   | 10   |
| Из каменных плит:  |  |
| мраморных  | 50   |
| гранитных  | 80   |
| <b>Лестницы</b>  |  |
| Площадки железобетонные, ступени плитные   |  |
| колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите*   | 60   |
| Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой   | 40   |
| Деревянные   | 20   |
| <b>Крыльца</b>   |  |
| бетонные с каменными или бетонными ступенями   | 20   |
| деревянные   | 10   |
| <b>Крыши и кровли</b>  |  |
| Стропила и обрешетка:  |  |

|   |         |
|---|---------|
| из сборных железобетонных элементов   | 80      |
| из сборных железобетонных настилов  | 80      |
| деревянные  | 50      |
| Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых):        |         |
| из пенобетона или пеностекла  | 40 (30) |
| из керамзита или шлака  | 40 (30) |
| из минеральной ваты   | 15 (10) |
| из минераловатных плит  | 20 (15) |
| <b>Покрытия крыш (кровля)</b>   |         |
| Из оцинкованной стали   | 15      |
| Из черной стали   | 10      |
| Из рулонных материалов (в 3 - 4 слоя)   | 10      |
| Из керамической черепицы  | 60      |
| Из асбестоцементных листов и волнистого шифера  | 30      |
| Безрулонные мастичные по стеклоткани  | 10      |
| <b>Система водоотвода</b>   |         |
| Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали:                               |         |
| оцинкованной  | 10      |
| черной  | 6       |
| Внутренние водостоки из труб:   |         |
| чугунных  | 40      |
| стальных  | 20      |
| полимерных  | 10      |
| <b>Перегородки</b>  |         |
| Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные                                     | 75      |
| Гипсовые, гипсоволокнистые  | 60      |
| Из сухой штукатурки по деревянному каркасу  | 30      |
| <b>Двери и окна</b>   |         |
| Оконные и балконные заполнения:   |         |
| деревянные переплеты  | 40      |
| металлические переплеты   | 50      |
| Дверные заполнения:   |         |
| внутриквартирные  | 50      |
| входные в квартиру  | 40      |
| входные на лестничную клетку  | 10      |
| общественных зданий наружные / внутренние   | -       |
| <b>Вентиляция</b>   |         |
| Шахты и короба на чердаке:  |         |
| из шлакобетонных плит   | 60      |
| из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку                             | 40      |
| Приставные вентиляционные вытяжные каналы:  |         |
| из гипсовых и шлакобетонных плит  | 30      |
| из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке                     | 20      |
| <b>Внутренняя отделка</b>   |         |
| Штукатурка:   |         |
| по каменным стенам  | 60      |
| по деревянным стенам и перегородкам   | 40      |
| Облицовка:  |         |
| керамическими плитками  | 40      |
| сухой штукатуркой   | 30      |
| Окраска в помещениях составами:   |         |
| водными   | 4       |
| полуводными (эмульсионными)   | 5       |
| Окраска лестничных клеток составами:  |         |
| водными   | 3       |
| полуводными (эмульсионными)   | 4       |
| Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмальями, лаками и др.): |         |
| стен, потолков, столярных изделий   | 8       |
| полов   | 5       |
| радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток   | 4       |
| Оклейка стен обоями:  |         |
| обыкновенными   | 4       |
| улучшенного качества  | 5       |
| <b>Наружная отделка</b>   |         |
| Облицовка:  |         |
| цементными офактуренными плитками   | 60      |
| ковровой плиткой  | 30      |
| естественным камнем   | 80      |
| Терразитовая штукатурка   | 50      |
| Штукатурка по кирпичу раствором:  |         |
| сложным   | 30      |
| известковым   | 20      |
| Штукатурка по дереву  | 15      |
| Лепные детали цементные   | 30      |
| Окраска по штукатурке (по бетону) составами:  |         |
| известковыми  | 3       |
| силикатными   | 6       |

|  |         |
|--|---------|
| полимерными  | 6       |
| кремнийорганическими красками  | 8       |
| Масляная окраска по дереву   | 4       |
| Окраска кровель масляными составами  | 4       |
| Покрытие поясков, сандрикков и подоконников:   |         |
| из кровельной стали:   |         |
| оцинкованной   | 8       |
| черной   | 6       |
| <b>Инженерное оборудование:</b>  |         |
| <b>Водопровод и канализация</b>  |         |
| Трубопроводы холодной воды из труб:  |         |
| оцинкованных   | 30      |
| газовых черных   | 15      |
| Трубопроводы канализации:  |         |
| чугунные   | 40      |
| керамические   | 60      |
| пластмассовые  | 60      |
| Водоразборные краны  | 10      |
| Туалетные краны  | 10      |
| Умывальники:   |         |
| керамические   | 20      |
| пластмассовые  | 30      |
| Унитазы:   |         |
| керамические   | 20      |
| пластмассовые  | 30      |
| Смывные бачки:   |         |
| чугунные высокорасположенные   | 20      |
| керамические   | 20      |
| пластмассовые  | 30      |
| Ванны эмалированные чугунные   | 40      |
| Стальные   | 25      |
| Кухонные мойки и раковины:   |         |
| чугунные эмалированные   | 30      |
| стальные -"  | 15      |
| из нержавеющей стали   | 20      |
| Задвижки и вентили из чугуна   | 15      |
| Вентили латунные   | 20      |
| Душевые поддоны  | 30      |
| Водомерные узлы  | 10      |
| <b>Горячее водоснабжение</b>   |         |
| Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) пр. схемах теплоснабжения: |         |
| закрытых   | 20 (10) |
| открытых   | 30 (15) |
| Смесители:   | 15      |
| Полотенцесушители из труб:   |         |
| черных   | 15      |
| никелированных   | 20      |
| Задвижки и вентили из чугуна   | 10      |
| Вентили и пробковые краны из латуни  | 15      |
| Колонки дровяные   | 20      |
| Изоляция трубопроводов   | 10      |
| Скоростные водонагреватели   | 10      |
| <b>Центральное отопление</b>   |         |
| Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:  |         |
| закрытых   | 40 (30) |
| открытых   | 30 (15) |
| Калориферы стальные  | 15      |
| Конвекторы   | 30      |
| <b>Трубопроводы</b>  |         |
| Стояки при схемах:   |         |
| закрытых   | 30      |
| открытых   | 15      |
| Домовые магистрали при схемах:   |         |
| закрытых   | 20      |
| открытых   | 15      |
| Задвижки   | 10      |
| Вентили  | 10      |
| Трехходовые краны  | 10      |
| Элеваторы  | 30      |
| Изоляция трубопроводов   | 10      |
| Котлы отопительные:  |         |
| чугунные   | 25      |
| стальные   | 20      |
| Обмуровка котлов   | 6       |
| Короба   | 15      |
| <b>Мусоропроводы</b>   |         |
| Загрузочные устройства, клапаны  | 10      |
| Мусоросборная камера, вентиляция   | 30      |
| Ствол  | 60      |

|  |    |
|--|----|
| <b>Газооборудование</b>  |    |
| Внутридомовые трубопроводы   | 20 |
| Газовые плиты  | 20 |
| Водогрейные колонки  | 10 |
| <b>Электрооборудование</b>   |    |
| Вводно-распределительные устройства  | 20 |
| Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками | 20 |
| Внутриквартирные сети при проводке:  |    |
| скрытой  | 40 |
| открытой   | 25 |
| Сеть дежурного освещения мест общего пользования                             | 10 |
| Сети освещения помещений производственно-технического назначения             | 10 |
| Сети питания:  |    |
| лифтовых установок   | 15 |
| системы дымоудаления   | 15 |
| Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание                           | 15 |
| Бытовые электроплиты   | 15 |
| Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)                     | 10 |
| <b>Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)</b>                  |    |
| Внутридомовые сети связи и сигнализации:                                     |    |
| проводка   | 15 |
| щитки, датчики, замки, КИП и др.   | 10 |
| телемеханические блоки, пульт  | 5  |
| переговорно-замочные устройства  | 5  |
| автоматическая противопожарная защита  | 4  |
| телеантенны  | 10 |
| <b>Наружные инженерные сети</b>  |    |
| Водопроводный ввод из труб:  |    |
| чугунных   | 40 |
| стальных   | 15 |
| Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:                      |    |
| чугунных   | 40 |
| керамических или асбестоцементных  | 30 |
| Теплопровод  | 20 |
| Дворовый газопровод  | 20 |
| Прифундаментный дренаж   | 30 |
| <b>Внешнее благоустройство</b>   |    |
| Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток        | 10 |
| Щебеночные площадки и садовые дорожки  | 5  |
| Оборудование детских площадок  | 5  |

Примечания.

1. Знаком "\*" отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.

2. При тяжелых условиях эксплуатации в помещениях основного функционального назначения зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения показатели графы 3 могут сокращаться до 25% при соответствующих технико-экономических обоснованиях.