

Договор управления многоквартирным домом

Московская область, г. Талдом

« __ » _____ 201 __ г.

Собственник(и) помещения(й) (квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения _____

Именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и управляющая организация Муниципальное унитарное предприятие городского поселения Талдом Талдомского района Московской области «Талдомское домоуправление» ОГРН 1135010002522, ИНН 5078021291, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных условий проживания граждан в жилом доме, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, протокол от « ____ » _____ 201 г.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Общее собрание собственников помещений дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

2.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилам и предоставления коммунальных услуг и иными нормативными и правовыми актами.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. В Договоре используются следующие термины:

Общее собрание - общее собрание Собственников, проводимое в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям, а так же граждане пользующиеся услугами поднайма.

Общее имущество многоквартирного дома - принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по поддержанию общего имущества в исправном состоянии и работоспособности, и по созданию благоприятных условий проживания.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

4. Предмет Договора

4.1 -". Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать коммунальные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в ПОРЯДКЕ, установленном настоящим Договором.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Принять в управление многоквартирный жилой дом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2 Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

5.1.3. В целях исполнения обеспечения потребителей коммунальными услугами заключить договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

5.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

5.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

5.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

5.1.8. Разрабатывать планы текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в рамках финансирования закрепленного в тарифе, исполнять планы текущего ремонта в пределах средств собранных собственниками жилых помещений (перечень и периодичность выполняемых работ и предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением N~ 1 к настоящему Договору)

5.1.9. Выполнять конкретные работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае принятия общим собранием собственников решения о его про ведении и финансировании.

5.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.12. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.13. Производить начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, обеспечивая выставление счета гражданам в срок до 30 числа каждого месяца. В случае принятия решения собственниками помещений на общем собрании о внесении платежей за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, управляющая компания обеспечивает выставление услуг по отдельным квитанциям.

5.1.14. Организовать начисления и сбор платежей собственными силами либо с привлечением иной организации.

5.1.15. Обеспечить Собственников и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. При необходимости организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

5.2.3. В случае непредставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных опознаний приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты услуг по среднемесячному потреблению (но не более трех месяцев), а далее с использованием утвержденных в установленном порядке нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб не реже одного раза в месяц.

5.2.6. Ограничивать или прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственниками и нанимателями оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора.

5.2.7. Взыскивать с Собственников или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора и в соответствии с действующим законодательством.

5.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Собственники обязуются:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке до 10 числа месяца, следующего за расчетным, оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

5.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников или иных Пользователей) во всех организациях.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный прибор (унитаз) мусора и отходов, засоряющих канализацию.

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- соблюдать другие требования законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

о количестве граждан постоянно и временно проживающих, в помещении(ях) совместно с Собственниками.

о проводимых, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Предоставить Управляющей организации правоустанавливающие документы на жилое помещение, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

5.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг, надлежащего качества в рамках настоящего Договора.

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

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.10. Своевременно сдать приборы учета в эксплуатацию управляющей компании, осуществлять поверку приборов учета в установленные сроки. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в установленном порядке.

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

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

5.3.14. Сообщать Управляющей организации до 20 числа каждого месяца сведения о показаниях приборов учета.

5.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику жилого помещения представить проект и согласовать с управляющей организацией проведение данных работ на предмет соответствия Жилищному кодексу РФ и действующим нормативным правовым актам.

5.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих собственнику помещениях.

5.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании договора поднайма с Собственником данного помещения, зарегистрированного в управляющей организации, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. В случае возникшей необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику за исключением общедомовых нужд.

5.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

6. Стоимость услуг и порядок расчетов

6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого фонда устанавливается в расчете на 1м² общей площади жилого помещения решением общего собрания собственников, либо органами местного самоуправления.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается решением органа субъекта федерации, регулирующего тарифы на коммунальные услуги в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг. Собственники вносят плату за индивидуальное потребление коммунальных услуг и коммунальные услуги, использованные на общедомовые нужды.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, производится за фактически потребленные объемы коммунальных услуг с учетом объемов водоснабжения на общедомовые нужды определяемых общедомовым прибором учета, а при отсутствии такого согласно норматива утвержденного законодательством.

6.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.6. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, размер платы за коммунальные услуги. Потребленные индивидуально и использованные на общедомовые нужды, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды в накопительном порядке.

6.7. Не использование помещений Собственником или нанимателем не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт, за отопление, а так же водоснабжение на общедомовые нужды.

6.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) сперерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.9. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) сперерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы снижается согласно Правилам предоставления коммунальных услуг.

6.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ не надлежащего качества и (или) сперерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с

устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

7. Ответственность Сторон

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

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

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

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1 1300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника. Вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства РФ.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующих документов;

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

Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

9. Особые условия

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

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

10.2. При отсутствии решения Общего собрания собственников о прекращении Договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация: Муниципальное унитарное предприятие городского поселения Талдом Талдомского муниципального района Московской области «Талдомское домоуправление» Адрес: 141900, Московская область, Талдомский район, г.Талдом, мкр. Юбилейный, д.ба, ИНН КПП 5078021291/507801001 ОГРН 1135010002522 БИК 044525225 Кор. Счет 30101810400000000225 Расч. Счет 4070281 0 140020009427 в ОАО «Сбербанк России» г.Москва, ул.Вавилова, дом.19. Ген. Директор МУП «Талдомское домоуправление»	Собственник(и):

Приложение:

1. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
(Приложение N~ 1).

Перечень видов и услуг по управлению Многоквартирным домом и периодичность их выполнения (оказания)

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, поручаемых Управляющей организации, включает:

1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, дымоудаления, мусоропровода, а так же при наличии таковых-лифтов) в пределах установленных норм.

1.2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования до приборов учета.

1.3. Техническое обслуживание дома которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропровода (при его наличии) и придомовой территории.

1.4. При проведении технических осмотров и обходов:

- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- Прочистка канализационных стоков и магистральных лежачков;
- Проверка исправности канализационных вытяжек;
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- Осмотр состояния кровли;
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- Ремонт, регулировка, промывка и гидравлические испытания систем отопления;
- Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольными приборами;
- Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- Ремонт кровли;
- Остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- Замены разбитых окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях. (в случае если дверь не находится в ведении сторонней организации осуществлявшей установку и эксплуатацию двери совместно с домофонным и иным оборудованием);
- Установка пружин на входных дверях (в случае если дверь не находится в ведении сторонней организации осуществлявшей установку и эксплуатацию двери совместно с домофонным и иным оборудованием);
- Ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- Ремонт труб наружного водостока.

1.6. Санитарное содержание придомовых территорий.

1.6.1. Уборка в зимний период:

- Подметание свежевыпавшего снега- 1 раз в сутки;
- Подсыпка территорий противогололедными материалами - по мере необходимости;
- Подметание территории в дни без снегопада- 1 раз в сутки;
- Очистка урн от мусора- 1 раз в двое суток;
- Уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

1.6.2. Уборка в теплый период:

- Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2см - 1 раз в сутки;
- Очистка урн от мусора-1 раз в двое суток;
- Уборка газонов- 1 раз в сутки;
- Выкашивание газонов - по мере необходимости;
- Уборка контейнерных площадок- 1 раз в сутки;
- Подметание территории в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток.

1.7. Санитарное содержание лестничных клеток:

- Влажное подметание лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц;
- Мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц;
- Мытье окон - 1 раз в год;
- Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

1.8. Технические осмотры и планово - предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.9. Круглосуточное функционирование аварийно - диспетчерской службы.

1.10. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом, договором управления многоквартирным домом и действующим законодательством на основании составленных актов осмотров и дефектных ведомостей.

1.11. Перечень работ и услуг, указанный в настоящем Приложении может быть изменен решением Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2. Перечень коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию, поручаемых Управляющей организации:

2.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепло-водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение).

2.2. Техническое обслуживание помещения Собственника с выполнением следующих видов работ:

- Укрепление трубопроводов;
- Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- Ремонт электропроводки в помещениях Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей организации.

Собственник:

Управляющая организация: