

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Омск

29 сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Жил-Сервис», в лице директора Басовой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и

Собственники многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: город Омск, улица Звездова, дом 128, в лице уполномоченного по протоколу внеочередного общего собрания от «24» сентября 2021 года, **Духовного Дениса Васильевича**, 10.09.1980 года рождения, именуемые (й) в дальнейшем «**Собственник (и)**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.
2. Условия и содержание настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Многоквартирный дом – индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таковом здании.

2.2. Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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, находящиеся 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, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным определяется в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования).

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании **Управляющей организации**, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на техническом обслуживании **Собственников** или иных организаций, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

2.4. Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

2.5. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

2.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., и включает в себя:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание придомовой территории (подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора на контейнерных площадках, уход за зелеными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка);

д) накопление и сбор ТКО;

е) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации;

- и) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- к) обслуживание лифтов и общедомовых приборов учета, а также общего имущества многоквартирного дома;
- л) уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши,

лифтов.

Управляющая организация в рамках настоящего договора не осуществляет обслуживание:

- металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома (обслуживание указанных средств может осуществляться Управляющей организацией по отдельному договору с собственниками помещений);
- сети «Интернет», сети, размещенные в телефонной канализации, другие теле-коммуникационные сети, размещенные операторами связи, коллективные антенны, телефонные кабели;
- систему автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофон).

2.6. 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 включает:

- Текущий ремонт инженерного санитарно-технического оборудования;
- Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования;
- Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. **Собственники** поручают, а **Управляющая организация** обязуется оказывать собственникам помещений в многоквартирном жилом доме и лицам, пользующимся помещениями в доме, услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, если коммунальные услуги не предоставляются непосредственно ресурсоснабжающими организациями (и) или гарантирующими поставщиками, производить текущий ремонт общего имущества дома, осуществлять иную, направленную на достижение задач обслуживания многоквартирного дома, расположенного по адресу: **город Омск, улица Звездова, дом 128** деятельность.
- 3.2. **Собственники** помещений и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных физических, юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников.
- 4.1.3. Представлять интересы **Собственников** по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.4. 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 настоящего договора.
- 4.1.5. Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме.
- 4.1.6. По письменному заявлению Собственников организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников. При этом собственники помещений в многоквартирном доме и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязаны, обеспечить доступ в принадлежащие им помещения служащим **Управляющей организации** с целью проверки и контроля последними надлежащего состояния ограждающих несущих и ненесущих конструкций, инженерных коммуникаций, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного в данном помещении и фиксации показаний индивидуальных приборов учета, закрепленных за помещением их исправности, наличия и целостности на них пломб, а также с целью контроля над недопущением несогласованных в законном порядке действий собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, направленных на переустройство и (или) перепланировку помещения.
- 4.1.7. В случае не предоставления Собственником помещений в многоквартирном доме и лицом, пользующимся помещениями в доме, до 20 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику (пользователю), производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Омска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.
- 4.1.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником (пользователем) помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям **Управляющей организации**.
- 4.1.10. Принимать меры по взысканию с собственников и нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, проживающих на законном основании в многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору, при этом Управляющая организация в праве обратиться в суд, предъявить иск в суд, по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).
- 4.1.11. Использовать безвозмездно помещения (нежилые помещения), относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.12. Готовить предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, при условии уведомления **Управляющей организации** о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) календарных дней.

4.1.13. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, но не реже требуемой периодичности регламентных работ инженерного оборудования дома.

4.1.14. Обеспечивать Собственников (потребителей) коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.15. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Контактные данные аварийно-диспетчерских служб разместить на досках объявлений первых этажей подъездов дома.

4.1.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, и принимать соответствующие меры. В течение 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления от Собственника, письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.17. Уведомлять Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора и другой информации, путем ее размещения на информационном стендах дома.

4.1.18. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего Договора тарифов за коммунальные услуги или платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться вновь установленные тарифы и плата за содержание и ремонт общего имущества с даты введения их в действие. В случае изменения тарифов, исполнитель обязан уведомить собственников путем размещения информации о таких изменениях на информационных стендах дома.

4.1.19. Производить начисление, сбор платежей с Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме, за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, обеспечивая выставление счета (квитанции), по платежам, установленным пунктом 5.1 настоящего договора, в срок до 1 (первого) числа следующего месяца за расчетным. Комиссия взываемая за оплату услуг по квитанциям (счетам) Управляющей организации (коммерческих организаций (банков), «Почты России» и др.) оплачивает Собственник и (или) пользователь помещения за счет собственных денежных средств.

4.1.20. Обеспечивать Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.21. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме в течение 30 минут с момента обращения в диспетчерскую службу собственника или лица, пользующегося помещением в доме. При этом организация работ по ликвидации аварий состоит из мероприятий направленных на уведомление специалистов, служб и их скорейшее прибытие для ликвидации аварий.

4.1.22. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления договора в силу.

4.1.23. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.

4.1.24. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы (в течение 30 минут) для аварийных отключений на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также оборудования жилого (нежилого) помещения собственника (пользователя).

4.1.25. Осуществлять паспортно - регистрационный учет собственников помещений.

4.1.26. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов.

4.1.27. По запросу собственников выдавать ему выписки из книги паспортно-регистрационного учета собственников помещений и справки о лицевом счете собственника в отношении принадлежащего ему помещения (за исключением случаев предусмотренных п. 4.2.8. настоящего договора).

4.1.28. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению и ресурсосбережению.

4.1.29. Принимать по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

4.1.30. Управляющая организация обязана своевременно и систематически проводить претензионно-исковую работу с лицами, на которых в силу закона возложена обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт общего имущества, расположенного в доме, в отношении которого заключен настоящий договор. Для осуществления претензионно - исковой работы Управляющая организация вправе привлечь лиц для оказания ей правовой помощи.

4.1.31. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система).

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки 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.

4.2.2. Требовать доступа в помещения принадлежащее собственникам в заранее согласованное с собственником (ками) время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

4.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг ежегодно утверждаемым приказом директора Управляющей организации, выполняемых по заявкам собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме и подлежащих оплате за счет денежных средств собственников.

4.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.

4.2.5.Требовать от Собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, в установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

4.2.6.Требовать в установленном порядке возмещения ущерба по вине Собственника.

4.2.7.В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

4.2.8.В случае просрочки Собственниками помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, оплаты оказанных ему услуг более одного месяца Управляющая организация вправе не осуществлять выдачу справок и копий лицевого счета.

4.2.9.В интересах Собственников заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества с правом сбора денежных средств, выставления счетов на оплату (транзит коммуникаций, установка оборудования и т.п.) многоквартирного дома. После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания.

4.2.10.Управляющая организация имеет право поручать ресурсоснабжающим организациям и (или) гарантирующим поставщикам ежемесячно самостоятельно осуществлять начисление платы за коммунальные услуги (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), а также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения) потребляемые на индивидуальные нужды собственников и пользователей жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, а также потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (ОДИ).

4.2.11.Готовить предложения по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях собрания собственников, готовить дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.2.12.Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, горячей воды, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

4.2.13.Согласно Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»: Управляющая организация вправе ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

-выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

-использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей - с момента выявления нарушения.

-ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

-неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены Правилами № 354 от 06.05.2011 года потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин ограничения, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

4.2.14.Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, понесенного по вине Собственника, других Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.15.В случае если плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; не определена решением общего собрания, **Управляющая организация** вправе применять размер платы (тариф), принятый решением органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию на текущий год.

4.2.16.В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» заключая настоящий договор, собственник дает свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам в частности ресурсоснабжающим организациям и (или) гарантирующим поставщикам, для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, доставку и предъявление указанных квитанций к оплате за жилое (нежилое) помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Собственник подписывая настоящий договор подтверждает, что ознакомлен(а) со списком операций с персональными данным, а также правилами обработки персональных данных, осуществляемой на бумажном и электронном носителях с использованием автоматизированных систем, а также о том, что уведомлен(а) о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую организацию письменного заявления после окончания действия договора управления.

4.2.17.Управляющая организация может быть инициатором общих собраний собственников помещений многоквартирного дома. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.18.Управляющая организация вправе оказывать дополнительные услуги, не входящие в минимальный перечень работ, и услуг, указанных в постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года за дополнительную плату и по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

4.3. Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме обязуется:

4.3.1.Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.

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

4.3.3.Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, холодной воды, горячей воды и отопления.

4.3.4.Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания индивидуальных приборов учета.

4.3.5. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений в многоквартирном доме строго руководствоваться настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.6. Не облицовывать, не скрывать в стены, короба системы инженерного общедомового оборудования, водопроводные, электрические, канализационные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и совершать другие действия, затрудняющие или делающие невозможными проведение профилактических работ и устранение аварий. В случае не исполнения Собственником и другими Собственниками помещений в многоквартирном доме данного обязательства, Управляющая организация не несет материальной ответственности перед третьими лицами за ущерб возникший в результате затопления, пожара, задымления и других вредных последствий.

4.3.7. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, в частности не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети, немедленно сообщать эксплуатационному персоналу Управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки, при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается: пользоваться стальной проволокой.

4.3.8. Не производить уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома, путем самовольного устройства кладовок, отсеков с установкой дверей с запирающими устройствами в местах общего пользования, переноса и разборки перегородок, дверных проемов, которые могут препятствовать доступу к индивидуальным приборам учета либо общедомовым инженерным коммуникациям.

4.3.9. В случае проведения надзорными и контролирующими органами плановых и внеплановых проверок общего имущества многоквартирного дома, вся ответственность за несоблюдение п. 4.3.8 возлагается на собственника помещения.

4.3.10. Не допускается размещение на лестничных площадках бытовых вещей, инвентаря, оборудования, строительного и бытового мусора, мебели и других предметов.

4.3.11. За счет собственных сил и средств, производить установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.3.12. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

4.3.12. Бережно относиться к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам и др.

4.3.13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.3.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами.

4.3.16. Не допускать самовольной установки запирающих устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.17. Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях Общего имущества и внутриквартирного оборудования, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.18. Обеспечивать доступ Управляющей организации к общему имуществу многоквартирного дома. В противном случае, ответственность за вред, причиненный в результате отсутствия доступа Управляющей организации в помещение, несет собственник такого помещения в полном объеме.

4.3.19. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в помещениях, включая прожигивающих по временной регистрации;

- о смене собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копии договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления указанных событий.

4.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.21. Обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащие собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в указанных помещениях, для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.22. Переустройство, перепланировку, переоборудование помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством.

4.3.23. Приглашать представителей Управляющей организации на общее собрание Собственников, в случае если в повестку собрания включены вопросы, связанные с общим имуществом многоквартирного дома, а также по вопросам внесения изменений и расторжения настоящего договора.

4.3.24. Собственники нежилых помещений обязуются в течении 2 (двух) месяцев с момента подписания настоящего договора заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и (или) гарантирующими поставщиками, с целью оплаты потребленных коммунальных услуг непосредственно поставщику ресурсов и предоставить копии договоров в Управляющую организацию.

4.3. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме самостоятельно за счет своих сил и средств обеспечивают ввод в эксплуатацию и обслуживание узла учета тепловой энергии и теплового узла, предназначенного для теплоснабжения всех нежилых помещений, находящихся в многоквартирном доме.

4.4. Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме, имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора. Получать копии таких договоров и деловой переписки по ним.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Омской области и города Омска применительно к настоящему договору.

4.4.4. Систематически, но не реже 1 (одного) раза в год, получать информацию о состоянии общего имущества дома через размещение на информационных досках и доведение информации на общих собраниях собственников.

4.4.5. Доступ к инженерным сетям и оборудованию общего имущества дома может быть предоставлен собственникам по письменному заявлению председателя Совета многоквартирного дома в сопровождении представителя Управляющей организации, для контроля его состояния.

4.4.6. Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по договору осуществляет Совет многоквартирного дома.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования, полученного в установленном порядке.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и бытовую технику с мощностью, превышающую проектную мощность.

4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета.

4.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

4.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.5.7. Совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДИ) и выполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт (при возникновении обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт и включения в региональную программу);

3) плату за коммунальные услуги.

5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещения собственника умноженное на размер платы за 1 кв. метр площади (жилого, нежилого) помещения в месяц.

5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 5.2. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, местного самоуправления или решения общего собрания собственников. Принятие решения на общем собрании собственников об установлении размера платы должно производиться с учетом перечня работ и услуг в соответствии с минимальным перечнем работ, указанных в Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года или согласно п. 4. ст. 158 ЖК РФ. Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, размер платы изменяется каждый год в соответствии с ежегодным постановлением Администрации города Омска (с правом исключения или добавления каких-либо услуг и уменьшения/увеличения объема услуг, не предоставляемых или предоставляемых в большем объеме). При этом Управляющая организация за 30 (тридцать) дней на досках объявлений многоквартирного дома уведомляет собственников помещений об изменении размера платы.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников и (или) пользователей жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащие и безопасные условия проживания граждан.

5.6. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.7. Плата за помещение вносится на основании платежных документов счетов (квитанций), представленных Управляющей организацией Собственнику или пользователю помещения, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Плата за коммунальные услуги вносятся собственниками помещений непосредственно в ресурсоснабжающие организации и (или) гарантирующим поставщиком.

5.9. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.10. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения размера платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.12. Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги осуществляется за счет средств Собственника.

5.13. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на один календарный год, по истечении которого может быть изменен.

5.14. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

- собственника жилого (нежилого) помещения с момента возникновения права собственности на помещение.

5.15. Условия настоящего договора распространяют свое действие на лиц указанных в п. 5.13. настоящего договора, а также на лиц, обязательства которых возникают в силу действующего законодательства РФ.

5.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств фонда капитального ремонта, который формируется из ежемесячных взносов на капитальный ремонт, обязанность уплаты которых возложена на собственников многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Ответственность сторон.

6.1.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. Обязательства Собственника по оплате услуг Управляющей организации переходят к новому Собственнику с даты регистрации права собственности.

6.1.2. Собственник, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.3. В случае неисполнения Собственником и другими Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по проведению текущего и (или) капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых (нежилых) помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник и другие собственники помещений в многоквартирном доме, несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками членами их семей).

6.1.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также, если он возник в результате:

- Противоправных действий (бездействий) собственников и (или) лиц, проживающих в помещениях собственников;

- Использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- Не выполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, и пр.).

6.1.7. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций и (или) гарантирующих поставщиков.

6.1.8. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, будут разрешаться сторонами путем переговоров, в случае невозможности разрешить спор путем переговоров, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

6.1.9. Управляющая организация несет ответственность за:

- Своевременность и качество оказания услуг по настоящему договору;

- Несвоевременные действия (бездействие) по заключению договоров (сделок) с третьими лицами в интересах собственников дома по предмету настоящего договора;

- Возмещение ущерба имуществу собственников, вызванного действиями (бездействиями) Управляющей организации, а также действиями третьих лиц, привлеченных Управляющей компанией;

6.2. Договор может быть расторгнут:

6.2.1. в одностороннем порядке с обязательным уведомлением об этом другой стороны не позже чем за 30 (тридцать) календарных дней;

6.2.2. в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 (тридцать) календарных дней, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

6.2.3. по соглашению сторон;

6.2.4. в случае ликвидации организации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

6.2.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА


- 7.1. Собственники и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственники заключили настоящий договор Управления.
- 7.3. Стороны договора установили, что обязательства, принятые Сторонами по настоящему Договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п. 5 ст. 46 ЖК РФ), а также иных лиц, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме.
- 7.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 7.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.
- 7.6. Договор вступает в силу с «01» 10 20 21 года.
- 7.7. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.
- 7.8. Договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 7.9. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования».
- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД».

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Управляющая Компания
Жил-Сервис»
Адрес: 644031, г. Омск, ул. Звезда,
д. 132, корп. 2
ОГРН: 113 554 304 97 30
ИНН/КПП: 5504242336/550401001
р/с: 407 028 102 450 000 079 49
Омское отделение № 8634
ПАО «Сбербанк России» город Омск
к/с.: 301 018 109 000 000 006 73
БИК: 045 209 673
Адрес электронной почты:
ukjlservice@mail.ru
Директор
Басова И.И.
(подпись) м.п.



Собственник:
Ф.И.О. Духовных Денис
Васильевич 10.09.1980 года рождения
Адрес: г. Омск ул. Звезда 128
кв. 93 паспорт 5203 422677
УВД № 1 ЦАД 2 Омск
19.11.2003 код 552 039
Контактный телефон:
8 913 673 1670


(подпись)

Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом по адресу: город Омск,
улица Звезда, дом 128
от «01» 10 20 21 г.

**АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Жил-Сервис», в лице директора Басовой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Духовный Денис Васильевич, 10 09 1980 года рождения, являясь собственником помещения № 93 в многоквартирном жилом доме № 128 по улице Звезда в городе Омске, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник(и)», **составили настоящий акт о нижеследующем:**

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого (нежилого) помещения Собственников является:

- на системе отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый патрубок первого отсечного вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении либо этажном щитке. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке в жилом (нежилом) помещении;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в жилом (нежилом) помещении;
- по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета - электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого (нежилого) помещения, и наружная поверхность входной двери в помещение и окон.

Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и /или проходящим транзитом через жилое (нежилое) помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности Собственников по заявлению Собственников составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности Управляющей организации, составляется аварийный акт в течение 3 (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу собственников, общему имуществу, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несут Собственник (Собственники) осуществившие такие действия.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом и распространяет свое действие на срок действия договора, составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Управляющая Компания Жил-Сервис»



Собственник(и):
Духовный Денис Васильевич
Паспорт 5203 722 677
УВД №1 УАО - Омска
19.11.2003 код 552 039

(подпись)

Приложение № 2 к договору управления
к договору управления многоквартирным домом по адресу:
город Омск, улица Звезда, дом 128
от « 01 » 10 20 21 г.

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
1	2	3
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	
1	управление многоквартирным домом:	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	постоянно
1.3	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, а также за отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	постоянно
1.4	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	постоянно
2	содержание общего имущества:	
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений, в том числе:	
	проверка технического состояния видимых частей фундаментов	2 раза в год
	проверка состояния помещений подвалов, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год
	выявление повреждений стен, выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год
	выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в перекрытиях и покрытиях	2 раза в год
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление поверхностных отколов балок (ригелей) перекрытий и покрытий	2 раза в год
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на кровле	2 раза в год
	визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли	2 раза в год

	проверка состояния лестниц, выявление наличия повреждений, проверка надежности крепления ограждений	2 раза в год
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
	контроль состояния информационных знаков	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками	2 раза в год
	проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек	2 раза в год
2.2	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.2	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	
	техническое обслуживание вентиляционных каналов и шахт	3 раза в год
	осмотр системы отопления	1 раз в год
	консервация системы отопления	1 раз в год
	осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
	частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления	3 раза в месяц
	проверка состояния устройств теплоснабжения в помещениях общего пользования	1 раз в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.)	4 раза в месяц
	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
	промывка фильтров (грязевиков)	2 раза в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	рабочая проверка системы отопления в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	1 раз в год
	окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год

	сварочные работы на системах водоснабжения, отопления	3 раза в год
	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	2 раза в год
	мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
	измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
	осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
2.2.3	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	1 раз в месяц
2.2.5	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов	
	осмотры	ежедневно
	техническое обслуживание лифта	ежемесячно
	аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
	техническое освидетельствование лифта	1 раз в год
2.2.6	страхование лифтов	в течение года
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	
	сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток	2 раза в год
	влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей	1 раз в год
	мытьё окон	2 раза в год
2.3.2	дератизация, дезинсекция	
	дератизация	6 раз в год
	дезинсекция	2 раза в год
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года - очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года - подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	
	в холодный период года:	
	сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	через 3 часа во время снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	1 раз в 3 суток во время гололеда
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	в теплый период года:	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 2 суток
	уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	выкашивание газонов	3 раза в год

2.3.4	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	накопление - постоянно, вывоз - не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5	организация мест накопления ТКО	постоянно
2.3.6	работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год
2.3.7	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения	постоянно
3	текущий ремонт	в течение года
4	плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, а также за отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Управляющая Компания Жил-Сервис»



Директор

И.И. Басова

(подпись) м.п.

Собственник:

Луховицкий Денис Васильевич
паспорт 5203 722 677
УВД № 1440 - Омск
19.11.2003 код 552 039

(подпись)