

**ДОГОВОР № 12/2022**  
**управления многоквартирным домом № 188В, ул. Добросельская, г. Владимир**

г. Владимир

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир-Плюс»**, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора Клинышкова Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владимир, ул. Добросельская, д. 188В, кв. \_\_\_\_, **ФИО собственника: 1. \_\_\_\_\_, 2. \_\_\_\_\_, 3. \_\_\_\_\_**, именуемые в дальнейшем "Собственник помещения", с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Владимир, ул. Добросельская, д. 188В.

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет и цель Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Владимир, ул. Добросельская, дом 188В** (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение N 2 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении №2 обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.5. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении N 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю собственников помещений заверенные ею копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги, в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение, в том числе в случае, если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Информировать Собственника помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпункте 3.1.4 настоящего Договора.

3.1.6. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.7. Регулярно с учетом периодичности, установленной договором и локальными правовыми актами Управляющей организации проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ. Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.8. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения, пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.9. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.10. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.11. Ежегодно по окончании отчетного периода представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год по согласованной форме. Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в подъезде дома, а также на Интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.12. Вести и хранить документацию, полученную от организации/заказчика-застройщика, на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов. По обращению Собственника помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

3.1.13. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.14. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома. Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы **4922-47-14-02 (круглосуточно)** устранять

неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома, при этом изменение номеров указанных телефонов не требует внесения изменений в настоящий договор.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.17. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения, либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.18. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.19. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.20. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.21. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.22. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.23. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, не позднее чем за 3 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.24. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток ( в рабочие дни), направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.25. Ежемесячно в течение последней недели месяца снимать показания общедомовых приборов учета и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.27. Представлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.28. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.29. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.30. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.31. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных

конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.32. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.33. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.1.34. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия собственника помещения – субъекта персональных данных.

3.1.35. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев (если иной срок не установлен Правилами по постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354) осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. Начислять и принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, организовывать доставку счетов и квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, либо заключить с иной организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. Требовать с Собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, в том числе взыскивать сумму задолженности в судебном порядке, с отнесением судебных расходов и понесенных убытков на должника.

3.2.9. Безвозмездно использовать помещения, предназначенные для обслуживания дома и пригодные для работы диспетчера и иного персонала управляющей организации, в течение срока действия договора.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- 3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.
- 3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.2.4. Не производить перенос инженерных сетей; не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с управляющей организацией; не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.
- 3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.
- 3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ.
- 3.3.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
- 3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.
- 3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:
- 3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.
- 3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).
- 3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.
- 3.3.3.5. Давать согласие на использование, обработку и передачу своих персональных данных.
- 3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:
- 3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).
- 3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.
- 3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:
- а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00).

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.4.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.10. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. На момент заключения договора плата за содержание и ремонт помещения (техническое обслуживание)

устанавливается в размере **20 руб. 07 коп. за 1 кв. метр общей площади помещения**. При этом распределяется объем

коммунальной услуги на общедомовые нужды в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

4.4. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания собственников с учетом установленного минимального размера взноса, действующего на территории Владимирской области.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами.

Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством и оплачивается собственниками помещений пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику помещения.

4.5. В случае принятия на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решений об утверждении целевых сборов на проведение работ и оказание услуг, не входящих в перечень работ и услуг по настоящему Договору, данные целевые сборы включаются в платежные документы Управляющей организации.

4.6. Плата за техническое обслуживание и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются в почтовые ящики квартир либо иным способом, согласованным с Собственником.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. Расчет платы за техническое обслуживание и коммунальные услуги производится исходя из фактической площади квартиры согласно техническому (кадастровому) паспорту помещения, ежемесячно предоставляемых собственником показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и фактического количества проживающих в квартире людей. В случае не предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, расчет платы за коммунальные услуги производится исходя из действующих нормативов потребления.

4.9. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней определяется статьей Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3-х рабочих дней информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору. К такой информации относятся: общая информация об управляющей организации; основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения договора управления; сведения о выполняемых работах (услугах) по содержанию и ремонту общего имущества; порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, его стоимости, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

5.2. Собственники вправе ежегодно ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.3. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов. Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.4. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.5. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

5.5.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.5.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица.

5.5.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.5.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.6. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.7. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров. Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 30 календарных дней с момента получения акта. В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.8. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния.

## 6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, не предоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. В случае не предоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, не предоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

#### 8. Особые условия

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается организацией, Советом многоквартирного дома или собственником помещения.

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

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

8.4. Собственник предоставляет Организации право на сбор, обработку, распространение (передачу) и использование персональных данных, в т.ч.: полное имя, дату рождения, дату постановки и снятия с регистрационного учета, сведения о зарегистрированных, льготы.

#### 9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу на следующий день после включения дома в реестр лицензий Владимирской области по управлению домами для ООО «Альтаир-Плюс».

9.2. Договор заключен сроком на 2 (два) года.

9.3. При отсутствии решения общего собрания собственников или уведомления Организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение N 1 "Описание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома"

Приложение N 2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

приложение N 3 «Периодичность и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

приложение № 4 «Границы эксплуатационной ответственности управляющей организации».

#### 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

##### Управляющая организация

**Директор ООО «Альтаир-Плюс»**

600005, г. Владимир, ул. Студенческая, д.5А

ИНН/КПП 3327824315/332801001

ОГРН 1063327008326

р/с 40702810300260005855

АО «МИнБанк» г. Москва

к/с 30101810300000000600

БИК 044525600

Телефон: 8 4922 47 14 02

8 900 588 76 34

8 905 612 47 98

##### Собственник помещения

**ФИО** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ подпись

**ФИО** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ подпись

\_\_\_\_\_ И.А.Клинышков

**Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме  
№ 188В по ул. Добросельская, г. Владимира на 2022 год**

Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Количество, шт.	Площадь, кв. м	Техническое состояние элементов общего имущества
<b>Несущие конструкции здания</b>				
Фундаменты	материал: железобетон			
наружные, внутренние и капитальные стены	материал: кирпич			
Перегородки	материал: кирпич			
<b>Крыша</b>				
Крыша	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал: мягкая кровля			
Чердак	пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа			
<b>Инженерное оборудование</b>				
водопровод	центральный			
канализация	центральная			
горячее водоснабжение	от крышной газовой котельной			
отопление	Крышная газовая котельная			
газоснабжение	центральное			
электроснабжение	центральное, 220 В			
вентканал	естественная вентиляция			
лифт	есть	2		
Крыльцо	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли			
Подъезд	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой			
тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения			
лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршрутов или для оборудования входов в помещения			
лестница	наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения			
Коридор	помещение, связывающее между собой несколько помещений			
Электрощитовая	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования			
Офисное помещение	помещение, предназначенное для размещения персонала управления многоквартирным домом	нет		

Вход в подвал	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню) земли			
Технический подвал	технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций			
Тепловой узел (бойлерная)	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения			
Водомерный узел	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации			
Насосная	помещение, предназначенное для размещения насосов на водоснабжение			
Земельный участок	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. а также участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него			
Дворовая территория				
асфальтовое покрытие: проезда, тротуара, отмостки		-		
прочие замощения: грунт, зеленые насаждения				
малые архитектурные формы(детские, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.)				
Ограждение (забор)	размер, материал:			

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме  
по адресу: г. Владимир, ул. Добросельская, д. 188В, выполняемых  
Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилья**

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) стены и фасады:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления  по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт и закрытие слуховых окон, люков входов па чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колеи и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметикой	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов, с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех СУТОК
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) печи, очаги, вентканалы:	
осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
проверка вентиляц. каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	три раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие прямков	два раза в год
установка урн (при наличии в проекте застройки)	один раз в год
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год

мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год
ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок	один раз в год
е) санитарная уборка лестничных клеток (при тарифе с уборкой):	
влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних первых этажей,	пять раз в неделю
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	Еженедельно
мытьё пола кабины лифта	пять раз в неделю
мытьё лестничных площадок и маршей	Ежемесячно
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	Ежегодно в весенний и осенний период
ж) санитарная очистка придомовой территории:	
уборка контейнерных площадок;	Ежедневно
очистка урн от мусора; очистка приямков	Ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период с периодичностью в зависимости от классности
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	один раз в двое суток
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, не реже двух раз в год
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	Еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры, включая жилые помещения	планово - один раз в год при сезонной подготовке по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение стонгов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год
очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников(бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения	планово - один раз в год по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	по мере выявления

очистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
очистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая очистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение.	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах гранки эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку, по мере выявления
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение двенадцати часов
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	Ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (В т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

2. Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др. устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
ремонт вентиляционных продухов	
восстановление прямиков, входов в подвалы	
2.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	
смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов;	
утепление промерзающих участков стен.	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов па оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
2.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	

смена оконных и дверных приборов	здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема и жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
2.7. Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) пал входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью	
восстановление или замена отдельных элементов крылец;	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы, ремонт гидроизоляции над балконами верхних этажей	
восстановление прямиков, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются исходя из состояния. Сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.9. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.10 Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, секции отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
2.11. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей

утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации, по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.12. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.13. Электроснабжение и электротехнические устройства	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит отечественного производства, установленных по проекту застройки	
2.14. Вентиляция:	
ремонт и восстановление (работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 13% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.15. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
ремонт и замена лифтового оборудования	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и замена почтовых ящиков	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
2.16. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по мере необходимости

ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	по мере необходимости
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------





**Периодичность и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №188В, ул. Добросельская, г. Владимир**

Наименование работ и услуг		Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт несущих конструкций многоквартирного дома	2 раза в год (весна, осень)	42 709,87	0,38
2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах инженерно-технических устройств и внутридомового инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год (весна, осень)	46 081,70	0,41
3	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов и несущих конструкций, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости	37 090,15	0,33
4	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости	286 605,72	2,55
5	Обслуживание общедомовых приборов учета	ежемесячно	23 602,82	0,21
6	Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	128 129,62	1,14
7	Санитарное содержание лестничных клеток		346 174,75	3,08
7.1	мытьё лестничных площадок и маршей, пола кабины лифта  1 и 2-й этаж	5 раз в неделю	152 856,38	1,36
7.2	мытьё лестничных площадок и маршей, выше 2-го этажа	1 раз в неделю	155 104,27	1,38
7.3	мытьё межлестничных дверей	4 раза в год	32 594,38	0,29
7.4	обметание пыли с потолков	2 раза в год	5 619,72	0,05
8	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		523 757,90	4,66
8.1	холодный период	ежедневно	231 532,46	2,06
8.1.3	посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда не менее 1 раза в день	127 005,67	1,13
8.1.4	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	41 585,93	0,37
8.2	теплый период	5 раз в неделю	123 633,84	1,10

9	Услуги специализированных организаций	Содержание и обслуживание газового оборудования, лифтов, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, прочистка дворовой канализации и др..	245 019,79	2,18
10	Дератизация	1 раз в квартал	15 735,22	0,14
11	Управление многоквартирным домом	постоянно	338 307,14	3,01
12	Обслуживание пожарной сигнализации, пожарных рукавов, огнетушители	ежемесячно	222 540,91	1,98
13	Коммунальные ресурсы на общедомовые нужды	Холодная вода, электрическая энергия	По фактическим затратам ОДПУ	

Приложение № 4  
к договору № 12/2022  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций.**

1. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций, оборудования и конструкций, находящегося в помещении Собственника, до границ эксплуатационной ответственности включительно.

2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- а) На системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в квартире);
- б) На системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;
- в) По электрооборудованию - аппарат защиты (автоматический выключатель, ЗО, предохранитель и т.п.);
- г) По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

д) При индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с пп «д» п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

3. Собственник обязуется:

3.1. обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.

3.2. своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника;

3.3. обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

**Дополнения и замечания:**

---



---



---



---



---