



Договор  
управления многоквартирным домом

г. Калининград

2017 г.

ООО «Западный лес», именуемое в дальнейшем «Клиент», в лице директора Шимко Вадима Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БСК-Сервис» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тарик Ины Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом по адресу: г. Калининград, ул. Летняя, д. 68, о нижеследующем:

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2.1. *Управляющая организация* - организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляющая коммунальные услуги. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.2.2. *Клиент* — фирма-застройщик, являющееся юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ, подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. *Многоквартирный дом* - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

**1.4. *Общее имущество в МКД:***

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы, которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых

запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав и состояние общего имущества отражен в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**1.5. Исполнители** - организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений в многоквартирном доме работ (услуг). Исполнители должны иметь сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

**1.6. Высший орган управления МКД** - Общее собрание Собственников помещений в МКД.

**1.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме** - утвержденный собственниками помещений многоквартирного дома перечень работ и услуг, подлежащих исполнению Управляющей организацией, в рамках настоящего Договора. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

**1.8. Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1. Управляющая организация** по заданию клиента в многоквартирном доме, в течение срока предусмотренного по настоящему Договору за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме предусмотренные в Приложении № 2 к Договору, управления и являющегося его неотъемлемой частью, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

**2.2.** Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

**2.3.** Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением, случаев, указанных в данном Договоре (п. 3.1.6 Договора).

**2.4.** В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ – в случаях обозначенных в п. 3.2.2., 3.2.7 договора), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе совместно с другими лицами, третьими лицами.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

**3.1.1.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - **Приложение № 2** к настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в МКД.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственнику и Пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) и иным Пользователям помещений многоквартирного дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.1.4. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры, связанные с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), получать плату от арендаторов, пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества. Порядок и цели использования платы, получаемой от арендаторов, пользователей общего имущества, устанавливается решением общего собрания собственников МКД.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (переданную Управляющей организации в момент заключения настоящего Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственников помещений в МКД в двадцатидневный срок со дня получения обращения ознакомить их с условиями совершенных управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников.

3.1.6. Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку баз данных, отражающих фактическое состояние дома.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома самостоятельно или путем привлечения аварийных организаций.

3.1.9. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий акт совместно сторонами настоящего договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных пользователей помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников и Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком установленным управляющей организацией.

3.1.12. Уведомлять собственников и нанимателей МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта МКД в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений и иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.13. Производить расчет платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.

3.1.16. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.17. Предоставлять «Собственникам помещений в МКД» отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее одного года.

3.1.19. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.20. Предоставлять потребителю информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

**3.1.21** Проводить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям действующего законодательства, настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

**3.1.22.** Проводить комиссионное обследование помещений в многоквартирном доме по письменному заявлению Собственника.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

**3.2.1.** Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний, заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.

**3.2.2.** Для исполнения условий настоящего Договора, самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**3.2.3.** Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях МКД.

**3.2.4.** Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

**3.2.5.** Проверять соблюдение Собственниками помещений в МКД требований, установленных п.п.3.3.3-3.3.15., п.п. 3.3.17.-3.3.19., 3.3.22, 3.3.24 настоящего Договора.

**3.2.6.** Взыскивать с собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

**3.2.7.** Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, другим лицам, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

**3.2.8.** В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

**3.2.9.** Подавать заявки на участие в федеральных, региональных, муниципальных и других программах по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

**3.2.10.** Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу Нанимателю, Собственнику и Пользователям помещений предоставление коммунальных услуг.

**3.2.11.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

**3.3. Клиент обязуется:**

**3.3.1.** Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствии с разделом 4 настоящего договора, предоставленные по настоящему договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным настоящим Договором порядком. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственник и Пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

**3.3.2.** Клиент обязуется плату, установленную в соответствии с разделом 4 настоящего договора, вносить в Управляющую организацию на основании платежных документов

**3.3.3.** При принятии собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги (включая коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме), включая плату за ОДН в ресурсоснабжающие организации собственники обязаны предоставить в Управляющую организацию решение общего собрания в течение 10 дней со дня проведения собрания.

**3.3.4.** Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы для выполнения управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, установленного Постановлением Правительства РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в приложении к настоящему Договору, действует не менее 1 года, при пролонгации настоящего Договора и может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке путем индексации установленного настоящим Договором размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых Управляющей компанией на основании совокупности указанных показателей, на величину такого изменения. В этом случае стоимость видов работ и услуг, указанных в Приложениях к настоящему Договору, изменяется пропорционально примененной индексации

**3.3.5.** Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), договоров направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях. Предоставить право Управляющей организации получать плату от арендаторов и пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества,

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (период ночного времени устанавливается действующим законодательством);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- другие требования законодательства.

**3.3.7.** Обеспечить доступ в занимаемое жилое или нежилое помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - незамедлительно, в любое время суток.

**3.3.8.** Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

**3.3.9** При обнаружении: неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг; неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией по тел.: 37-76-44, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

**3.3.10.** Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

**3.3.11.** Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

**3.3.12.** Не подключать какое либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

**3.3.13.** Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, установленных в законном порядке. При наличии прибора учета не прошедшего поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

**3.3.13.** В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

**3.3.15.** При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 25 по 30 число текущего месяца передавать полученные показания в Управляющую компанию по электронной почте [s@kcks.ru](mailto:s@kcks.ru).

**3.3.17.** Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

**3.3.18.** Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

**3.3.19.** Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теп

**3.3.20.** При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

**3.3.21.** Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

**3.3.22.** В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине

Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.3.3.3-3.3.13 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.

**3.3.23.** Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

**3.3.24.** Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

**3.3.25.** Уполномоченный Собственник в 7-дневный срок подписывает акты выполненных работ, оформленных Управляющей организацией, и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации.

**3.3.26.** Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ.

**3.3.27.** Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

**3.3.28.** При заключении подписании настоящего Договора передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, (общих (квартирных), комнатных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

**3.3.29.** Собственники помещений многоквартирного дома не пользующиеся такими помещениями имеют права и обязанности аналогичные с другими собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома

**3.3.30.** Собственники помещений обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

**3.3.31.** Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома, наделенный полномочиями в соответствии с действующим законодательством и Председателя Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Решение о избрании совета и председателя многоквартирного дома собственники обязаны предоставить в управляющую организацию в течение 10 дней со дня проведения общего собрания.

**3.3.32.** Собственники помещений обязуются вносить плату за каждый коммунальный ресурс, потребляемый при содержании общего имущества МКД, в размере превышающим объем коммунального ресурса, который потребляется при содержании общего имущества и определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

#### **3.4. Клиент имеет право:**

**3.4.1.** В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

**3.4.2.** Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, а также участвовать при составлении такого акта.

**3.4.3.** При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

**3.4.4.** Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

**3.4.5.** Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

**3.4.6.** Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и (услуг), а также своевременного составления соответствующих актов.

**3.4.7.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ.

**3.4.8.** Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов, получения у Управляющей организации копий документов относящихся к исполнению условия настоящего Договора.

**3.4.9.** По решению общего собрания собственники помещений имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

3.4.10. Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта; о проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

3.4.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 25 по 30 число текущего месяца передавать полученные показания по тел.: 98-52-76.

#### 4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон.

Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Плата в рамках Договора, включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД (указана в Приложении № 3)

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя: плату за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение.

- взнос на капитальный ремонт.

4.3. Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в следующем порядке:

- в течении первого месяца, следующего за отчетным периодом, собственники обязаны принять решение об утверждении размера платы на предстоящий год на основании экономически обоснованных предложений УК;

- в случае не принятия собственниками решения об утверждении размера платы на предстоящий год Управляющая организация имеет право обратиться в орган местного самоуправления для установления размера платы;

- если орган местного самоуправления в течение 30 дней с момента обращения не принял решение об установлении размера платы, управляющая организация изменяет размер платы пропорционально уровню инфляции и индексации потребительских цен.

При установлении органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилья позднее 30 дней с момента обращения управляющей организации, последняя обязана произвести собственникам помещений перерасчет размера платы с даты принятия органом местного самоуправления нормативного акта.

4.4. Управляющая организация определяет направления использования средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Светлогорске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета.

При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с действующими нормативными актами.

4.6. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит оплате и распределению между всеми собственниками в соответствии с нормативными актами, утвержденными Правительством РФ.

4.7. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов выставленных гражданам, проживающих в многоквартирном доме, в срок до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и собственникам и пользователям нежилых помещений - до 01 числа текущего месяца.

#### 4.8. Срок внесения платежей:

- ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц предоставленных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с начислениями Управляющей организации.

4.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников и пользователей помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности и размера занимаемых помещений в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками или пользователями помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, 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 РФ.

**4.12. Плата за нежилое помещение производится их собственниками на основании счета, выставяемого платежного документа до 25 числа месяца, следующего за истекшим.**

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными Пользователями, обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. При выявлении Советом многоквартирного дома факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после получения от Совета многоквартирного дома соответствующего акта и предупреждения Собственников помещений в МКД, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.4. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества МКД фиксируется в акте технического состояния многоквартирного дома при приеме дома в управление, с указанием состояния общего имущества и его недостатков. Акт составляется комиссией с участием представителей собственников помещений МКД.

5.7. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников и иных Пользователей помещений в случае наличия задолженности по оплате работ и услуг управляющей организации предусмотренных настоящим договором.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников или третьих лиц;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

6.5. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива или выборе иной управляющей организации в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством и в порядке определенном ст. 450 ГК РФ, п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.7. При не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, применяется порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установленный действующим законодательством.

6.8. Согласно п.2 ст. 160 ГК РФ при подписании настоящего Договора Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей («факсимиле») уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

#### **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в порядке определенном гражданским законодательством РФ.
- по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее чем за 2 месяца. Систематическим существенным нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором. Факты, в отношении которых составлены соответствующие акты невыполнения работ должны быть подтверждены решением суда, в котором будет указание на доказанность требуемого факта.

- по решению суда по обращению Управляющей организации за систематическое неисполнение Собственниками МКД обязанностей предусмотренных настоящим договором;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае образования задолженности собственников и нанимателей МКД, превышающей три ежемесячных размера оплаты по настоящему договору управления, а также в случае уклонения Собственников от инициирования Общего собрания, принятия решений, связанных с необходимостью выполнения и финансирования работ, влияющих на безопасность эксплуатации МКД или отдельных его элементов, внутридомовых инженерных систем, в том числе работ, обязанность по выполнению которых установлена решением суда, предписанием контрольных или надзорных органов;

- по соглашению сторон.

8.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются собственникам МКД.

8.4. Расторжение договора не является основанием для собственников МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

#### **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и началом обслуживания дома Управляющей организацией и действует в течение 1 год.

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

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.

9.4. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

- Приложение №1 - Состав общего имущества МКД

- Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и стоимость.

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация:

Полное название организации:	ООО «БСК-Сервис»
ИНН	3906150561
КПП	КПП 390601001
ОГРН	1063906069402
Юридический адрес	236029 г. Калининград ул. Беломорская д.2
Фактический адрес	236029, г. Калининград, ул. Горького, 98 оф.10
Банковские реквизиты	р/с 40702810820130001697 Калининградское отделение №8626 ПАО Сбербанк к/с 30101810100000000634 БИК 042748634
Телефон:	+7 4012 98-80-65
Аварийно-диспетчерская связь:	+7 4012 37-76-44
Факс:	+7 4012 98-80-65
e-mail	s@kcks.ru
www:	www.kcks.ru

### Клиент:

Полное название организации	ООО «Западный лес»
ИНН	3904057334
ОГРН	1043900806344
Адрес	236009, г. Калининград, ул. Краснокаменная, д. 42
Банковские реквизиты	Р/с 407 0281 04000 800 80888 в ФКБ «Петрокоммерц» в г. Калининградек/с 30101810400000000897 БИК 042748897
Телефон	
Факс	
e-mail	
www:	

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:  
Директор ООО «БСК-Сервис»

 Тарик И.Н.  
20\_\_ г.

Клиент:

 Шимко В.Н.  
20\_\_ г.

**Перечень и состав имущества  
объекта недвижимости и прилегающей территории**

Объектом обслуживания является многоквартирный жилой дом .

Согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., в состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта) инженерные коммуникации;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая организация:  
Директор ООО "БСК-Сервис"



Тарик И.Н.

20\_\_ г.

Клиент:



Шимко В.Н.

20\_\_ г.

**Состав минимального перечня услуг и работ,  
необходимых для обеспечения надлежащего содержания  
общего имущества в многоквартирном доме**

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

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения	Стоимость с 1 кв.м.
<b>Стоимость работ входящих в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (с п. 1.1. до п. 10.)</b>			<b>8.00 руб.</b>
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.</b>			
<b>1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов</b>			
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год	
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадков фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год	
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;	2 раза в год	
1.4.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.	2 раза в год	
1.5.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	Ежегодно	
1.6.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.	По результатам осмотров	
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</b>			
2.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.	2 раза в год	
2.2.	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год	
2.3.	Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	2 раза в год	
2.4.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год	
2.5.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год	
2.6.	Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	По результатам осмотров	
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>			
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний,	2 раза в год	

	сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.	
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	2 раза в год
3.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	2 раза в год
3.4.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
<b>4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов</b>		
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	2 раза в год
4.2.	Выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год
4.3.	Выявление разрушения или выпадения кирпичей; разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.	2 раза в год
4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
4.5.	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	Через 20-25 лет после сдачи дома в эксплуатацию. При
<b>5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>		
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.	2 раза в год
5.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год
5.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год
5.4.	Осмотр металлических конструкций покрытия.	1 раз в месяц
<b>6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</b>		
6.1.	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	В соответствии с графиком
6.2.	Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
6.3.	Проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в год
6.4.	Проверка креплений элементов несущих конструкций крыши	1 раз в год
6.5.	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока.	1 раз в год
6.6.	Выявление деформации и повреждений выходов на крыши.	В соответствии с графиком
6.7.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.	В зимнее время года с учетом среднесуточных температур
6.8.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	

		<i>В соответствии с графиком 1 раз в год</i>
6.9.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами.	
6.10.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	<i>Два раза в год: весной и осенью</i>
6.11.	Очистка кровли от скопления снега и наледи.	<i>По результатам осмотров</i>
6.12.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.	<i>По результатам осмотров</i>
6.13.	Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения.	<i>По результатам осмотров</i>
6.14.	Ремонт пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	<i>По результатам осмотров</i>
6.15.	Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	<i>1 раз в 5 лет</i>
<b>7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.</b>		
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лестниц.	<i>2 раза в год</i>
7.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях.	<i>2 раза в год</i>
7.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	<i>2 раза в год</i>
7.4.	Выявление трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	<i>2 раза в год</i>
7.5.	Проверка состояния и надежности крепления ограждений лестницы.	<i>1 раз в 5 лет</i>
7.6.	Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	<i>1 раз в 5 лет</i>
7.7.	проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя	<i>1 раз 2 года</i>
<b>8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов</b>		
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	<i>2 раза в год</i>
8.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	<i>2 раза в год</i>
8.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	<i>2 раза в год</i>
8.4.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание и над балконами.	<i>По результатам осмотров</i>
8.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	<i>1 раз в год</i>
8.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.	<i>По результатам осмотров</i>
<b>9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах</b>		
9.1.	Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	<i>2 раза в год</i>
9.2.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты.	<i>2 раза в год</i>
9.3.	Ремонт перегородок.	<i>По результатам осмотров</i>
<b>9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов</b>		
9.1.	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	<i>2 раза в год</i>
9.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	<i>По результатам осмотров</i>
<b>11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов</b>		
11.1.	Выявление состояния основания, поверхностного слоя (плитки).	<i>2 раза в год</i>
11.2.	При выявлении повреждений плитки, проведение восстановительных работ. Ремонт элементов полов.	<i>По результатам осмотров</i>
<b>12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах</b>		

12.1.	Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.	2 раза в год
12.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	По рез. осм
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме</b>		
2.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>	
2.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, по средствам специализированной организации;	3 раз в год
2.2.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений, по средствам подрядной организации.	2 раза в год
2.3.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки по средствам специализированной организации.	2 раза в год
2.4.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления, по средствам специализированной организации.	2 раза в год
2.5.	Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.	2 раза в год
2.6.	Устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов по средствам подрядной организации	2 раза в год
2.7.	Определение работоспособности оборудования и элементов систем вентиляции по средствам специализированной организации;	2 раза в год
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания водоподкачек многоквартирных домов</b>		
3.1.	Определение состояния оборудования и параметров водоподкачек многоквартирных домов.	По мере необходимости
3.2.	постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров;	Ежедневно
3.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования водоподкачек;	3 раза в год
3.4.	Проверка работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ водоподкачек многоквартирных домов.	По мере необходимости
<b>4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы водоснабжения, канализации многоквартирных домов</b>		
4.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах);	1 раз
4.3.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	По мере необходимости
4.4.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	По мере необходимости
4.5.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
4.6.	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости
4.7.	постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	Ежедневно
4.8.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
<b>5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов в случае засоров</b>		
5.1.	Ликвидация засоров, внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев.	Круглосуточно (Собственными силами)
<b>6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, радио - и телеоборудования многоквартирных домов</b>		
6.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые	1 раз в год
Управляющая компания «БСК-Сервис» © 2016 15 www.kcks.ru Планируемый уход за Вашими недвижимостями		

	вентиляторы и др.).	
6.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
6.3.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	1 раз в год
6.4.	Проверка устройств защитного отключения.	1 раз в год
6.5.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок,	1 раз в год
6.6.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	3 раза в год
6.7.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей.	3 раза в год
<b>7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов</b>		
7.1.	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	По мере необходимости
7.2.	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	По мере необходимости
7.3.	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По мере необходимости
8.	<b>Дезинсекция, дератизация</b>	
8.1.	Дезинсекция,	1 раз в квартал
8.2.	дератизация	2 раза в год
9.	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>	
9.1.	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	2 раза в год

**III. Работы и услуги по уборке помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности, вывозу ТБО, содержанию лифтового хозяйства**

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Стоимость за единицу измерения	Ед. измерения
1.	<b>Работы по содержанию придомовой территории в холодный период/летний период года (Дворник)</b>			<b>кв.м.</b>
1.1.	Уборка придомовой территории в летний период:- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.	5 р. в неделю	1,82	
1.2.	Уборка придомовой территории/зимний период: - ручная уборка территории от снега, наледи (тротуары); - укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы; - обработка тротуаров антигололедными реагентами; - механизированная уборка проезжей части и парковок — 1 раз в месяц. В случае необходимости дополнительной механизированной уборки - уборка выполняется за дополнительную плату. Необходимость дополнительной уборки определяется нормативными актами.	5 р. в нед.		
2.	<b>Работы по вывозу твердых и жидких бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок</b>			<b>кв.м.</b>
2.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	По мере накопления емкости	2,81	
3.	<b>Работы по уборке подъезда</b>	2 раза в неделю	3,95	
4.	Обслуживание домофонного оборудования	ежедневно	40	С квартиры

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Стоимость за единицу измерения	Ед. измерения
5.	Обслуживание КНС	ежедневно		кв.м.
6.	Обслуживание шлагбаума/въездных ворот	ежедневно		кв.м.
7.	Обслуживание ливневой системы	ежедневно		кв.м.

Управляющая организация:  
Директор ООО "БСК-Сервис"



Тарих И.Н.

2015 г.



Клиент:

Шимко В.Н.

2015 г.

### Сроки устранения неисправностей в жилых зданиях

Вид неисправности	Срок устранения недостатков
<b>1. Кровля</b>	
1.1. Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	5 суток
<b>2. Стены</b>	
2.1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
2.2. Неплотность в дымоходах и газоходах	1 сутки
<b>3. Оконные и дверные заполнения</b>	
3.1. Разбитые стекла и сорванные форточки, балконные дверные полотна в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
3.2. Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>4. Внутренняя и наружная отделка</b>	
4.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
<b>5. Полы</b>	
5.1. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>6. Санитарно-техническое оборудование</b>	
6.1. Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
6.2. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Незамедлительно

Управляющая организация:  
Директор ООО "БСК-Сервис"  
Тарик И.Н.  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



Клиент  
Шимко В.Н.  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

