



Договор  
управления многоквартирным домом \_\_\_\_\_

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(Фамилия, имя, отчество)

собственник жилого помещения, расположенного в МКД по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «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 о нижеследующем:

### 1. 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 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.

**1.3. Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и общего имущества многоквартирного дома.

**1.4 Пользователь (Наниматель)** - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.

**1.5. 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.

#### **1.6. 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.

л) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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

**1.7. 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.

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

**1.9. 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 отопления – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1. Управляющая организация** по заданию собственников помещений 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.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**2.4.** 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).

**2.5.** 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** Представлять интересы Собственников помещений в МКД (и Пользователей) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

**3.1.5.** 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.

**3.1.6.** 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.

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

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

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

**3.1.10.** 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 действующими законодательством.

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

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

**3.1.13.** 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.

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

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

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

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

**3.1.18.** 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.

**3.1.19.** 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.

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

**3.1.21.** 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.

**3.1.22** 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).

**3.1.23.** 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. Собственники помещений в МКД обязуются:**

**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.** Собственники помещений обязуются 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.

**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.** Представлять 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 тел.: 98-52-76.**

**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.

#### **3.4. Собственники помещений в МКД имеют 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 законодательства РФ 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 актам.

**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, утвержденном Правительством РФ.

**4.12. Плата за нежилое помещение производится их собственниками на основании счета, выставленного 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 \_\_\_\_ лет.

**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.
- Приложение №3 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация:

Полное название организации:	ООО «БСК-Сервис»
ИНН	3906150561
КПП	390601001
Юридический адрес:	236016, Россия, г. Калининград, ул. Беломорская, 2
Почтовый адрес:	236016, Россия, г. Калининград, ул. Беломорская, 2
Телефон:	+7 4012 985276
Диспетч. телефон 24ч.:	+7 4012 37-76-44
Факс:	+7 4012 985276
e-mail	s@kcks.ru
www:	www.kcks.ru
Расчетный счет:	40702810300800001505
Банк (с указанием города):	в Калининградском филиале ОАО «Банк Москвы»
БИК:	042748880
Корреспондентский счет:	30101810200000000880

### Собственник:

Полное название организации	
Юридический адрес:	
Почтовый адрес	
Телефон:	
Факс:	
e-mail	

<i>Счетчики</i>	<i>№ счетчика</i>	<i>Показания счетчика на момент приема квартиры</i>
Газа		
Электричества		
Воды		

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:  
Директор  
ООО "БСК-Сервис"

Собственник:

\_\_\_\_\_ Тарик И.Н.

\_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 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 Компания:**

**Собственник:**

**Директор  
ООО "БСК-Сервис"**

\_\_\_\_\_ **Тарик И.Н.**

\_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 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
<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.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.
1.3.	Проверка технического состояния несущих деревянных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми деревянными фундаментами.
1.4.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.
1.5.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.
1.6.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.
<b>2. Работы, выполняемые для зданий с техническими подпольями</b>	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима технических подполий
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима технических подполий
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений технических подполий и приямков.
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</b>	
3.1.	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.
3.2.	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков.
3.3.	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.
3.4.	Выявление нарушений врубок, перекоса и выпучивания, отклонения от вертикали; перекоса косяков проемов; скалывания несущих элементов; дефектов в креплениях деревянных элементов и стыках деревянных конструкций, участков; элементов, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, элементов с повышенной влажностью, разрушений обшивки или штукатурки в рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домах с деревянными стенами.
3.5.	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков.
3.6.	Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков.
<b>4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>	
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.
4.2.	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.
4.3.	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.

№ п/п	Состав работ
4.4.	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.
4.5.	Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.
<b>5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов</b>	
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.
5.2.	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.
5.3.	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.
5.4.	Выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками.
5.5.	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.
<b>6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>	
6.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.
6.2.	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.
6.3.	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.
6.4.	Осмотр металлических конструкций покрытия.
<b>7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</b>	
7.1.	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.
7.2.	Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.
7.3.	Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше.
7.4.	Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
7.5.	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока.
7.6.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.
7.7.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.
7.8.	Проверка состояния водоотводящих устройств.
7.9.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами.
7.1 0.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод
7.1 1.	Очистка кровли от скопления снега и наледи.
7.1 2.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.
7.1 3.	Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения.
7.1 4.	Ремонт пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.
7.1 5.	Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

№ п/п	Состав работ
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений.
8.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.
8.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.
8.4.	Выявление прогибов конструкций, состояния крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.
8.5.	Окраска металлических конструкций лестниц.
8.6.	Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.
8.7.	Обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
<b>9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов</b>	
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.
9.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).
9.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.
9.4.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.
9.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).
9.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.
9.7.	Очистка фасадов от копоти и пыли.
<b>10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах</b>	
10.1.	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.
10.2.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты.
10.3.	Ремонт перегородок.
<b>11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов</b>	
11.1.	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.
11.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.
<b>12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов</b>	
12.1.	Выявление состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).
12.2.	Ремонт элементов полов.
<b>13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах</b>	
13.1.	Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.
13.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме</b>	
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов</b>	
2.1.	Определение работоспособности оборудования и элементов систем, отсутствия сверхоперативных вибраций и шума при вентиляционной установке

	Состав работ
2.2.	Проверка температурного режима теплых чердаков, прикрытие общего шибера или дроссель-клапана в вытяжной шахте вентиляционной системы.
2.3.	Испытания на прочность, плотность и обособленность вентиляционных и дымовых каналов и механического оборудования систем вентиляции.
2.4.	Наладка систем автоматического дымоудаления.
2.5.	Пылеуборка вентиляционных каналов.
2.6.	Текущий ремонт оборудования или элементов системы вентиляции.
2.7.	Антикоррозионная окраска вытяжных каналов, труб, поддона и дефлекторов.
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек многоквартирных домов</b>	
3.1.	Определение состояния оборудования и параметров водоподкачек многоквартирных домов.
3.2.	Проверка работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ водоподкачек многоквартирных домов.
<b>4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы тепло- и водоснабжения, канализации многоквартирных домов</b>	
4.1.	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).
4.2.	Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии.
4.3.	Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры и автоматических регуляторов приборов учета на вводе в здание.
4.4.	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров).
4.5.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
41	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.
<b>5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов</b>	
5.1.	Определение лимитированного времени на восстановление системы при прекращении теплоподдачи в расчетном диапазоне температур наружного воздуха.
5.2.	Проверка работоспособности и регулировка оборудования расширительных баков.
5.3.	Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов.
5.4.	Испытания на прочность и плотность узлов ввода
<b>6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов</b>	
6.1.	Проверка работоспособности и профилактическое обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.
6.2.	Проверка работоспособности и замена отдельных узлов газовых квартирных водонагревательных приборов.
6.3.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.
6.4.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.
6.5.	Техническое обслуживание и текущий ремонт повысительных насосов системы холодного водоснабжения.
6.6.	Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения.
6.7.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев.
6.8.	Переключение режимов работы внутреннего водостока, прочистка и промывка гидравлического затвора внутреннего водостока.
6.9.	Промывка участка водопровода.
6.10.	Очистка и промывка водонапорных баков.
6.11.	Проверка работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых

Состав работ	
	туалетов.
<b>7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, радио - и телеоборудования многоквартирных домов</b>	
7.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.
7.2.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.
7.3.	Проверка устройств защитного отключения.
7.4.	Измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни; измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля нагретом состоянии.
7.5.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
7.6.	Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.
7.7.	Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.
<b>8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов</b>	
8.1.	Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования.
8.2.	Инвентаризация и в необходимых случаях диагностика систем внутридомового газового оборудования.
8.3.	Техническое обслуживание и ремонт систем контроля загазованности.
8.4.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.
8.5.	При выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования и систему дымоудаления и вентиляции, отключение устройств внутридомового газового оборудования и бытового газоиспользующего оборудования.
8.6.	Испытание на герметичность внутридомового газового оборудования.
8.7.	Проверка на работоспособность изолирующих соединений внутридомового газового оборудования.
<b>9.</b>	<b><i>Дезинсекция, дератизация</i></b>
9.1.	<i>Дезинсекция,</i>
9.2.	<i>дератизация</i>
<b>5.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>
5.1.	Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

**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
<b>1. Работы по содержанию помещений общего пользования</b>	
1	<b>Уборка лестничных клеток При условии принятия потребителями (одного подъезда) решения по данному вопросу и дополнительной оплаты</b>
1.1;	подметание и влажная уборка на всех этажах перед квартирами
1.2;	подметание и влажная уборка площадки перед входом в подъезд
1.3;	Подметание лестничных проемов
1.4;	Влажная уборка лестничных проемов
1.5;	Влажная протирка стен, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков.
1.6;	Влажная протирка подоконников
1.7;	Мытье окон
1.7.	<i>Дератизация</i>
1.8.	<i>Дезинсекция</i>

№ п/п	Состав работ/услуг
2.	<b>Работы по содержанию придомовой территории в холодный период/летний период года</b>
2.1.	Уборка придомовой территории в летний период:- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
2.2.	Уборка придомовой территории/зимний период: - ручная уборка территории от снега, наледи (тротуары); - укладка свежесвыпавшего 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.
4.	<b>Работы по вывозу твердых и жидких бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок</b>
4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м).
5.	<b>Работы по обслуживанию лифтового хозяйства</b>

**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 Компания:**

**Собственник:**

**Директор  
ООО "БСК-Сервис"**

\_\_\_\_\_ /Гарик И.Н./

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.