

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Белгород _____ г.
(место составления) (число) (месяц) (год)

Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ ВАШ ДОМ» в лице Генерального директора Редькина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

(ФИО Собственника)

являясь собственником жилого/нежилого помещения № _____, общей площадью _____ м.кв.
(нужное подчеркнуть)

в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Белгород, пр-т Б.Хмельницкого, дом 123 (далее – «МКД»), что подтверждено выпиской из ЕГРН номер регистрационной записи _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 ЖК РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минстроя России от 08.09.2015 № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключается на основании Решения № 1 единственного собственника помещений в многоквартирном доме от «03» августа 2020 г.

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме (далее – МКД).
- 1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, ГК РФ, Жилищным кодексом РФ, положениями гражданского законодательства РФ и иными нормативно-правовыми актами, а также решениями Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, принятых собственниками в отношении указанного выше многоквартирного жилого дома.

2. Предмет договора

- 2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока и в полном соответствии с требованиями нормативно-правовых актов Российской Федерации и Белгородской области, в том числе указанных в п. 1.2. настоящего Договора, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
- 2.2. Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий Белгородской области в связи с заключением настоящего договора.
- 3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом МКД, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 2). В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Выполнять текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества в установленном законом порядке и периодичностью.
- 3.1.4. Оформлять акты осмотров общего имущества, вести журнал осмотров общего имущества.
- 3.1.5. Ежегодно на основании актов осеннего и весеннего осмотров подготавливать план текущего ремонта общего имущества МКД.
- 3.1.6. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с утвержденным планом текущего ремонта общего имущества МКД раз в пять лет.
- 3.1.7. На основании отдельных договоров обеспечивать выбор, исполнителей услуг и работ по предоставлению дополнительных услуг на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
- 3.1.8. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить в течение 1 квартала текущего года до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб.
- 3.1.10. Обеспечивать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению аварийных ситуаций в течение 30 минут с момента поступления заявки.
- 3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы в текущем месяце.
- 3.1.12. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения.
- 3.1.13. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт в МКД, не позднее чем за 30 рабочих дней до такого изменения путем размещения соответствующей информации в платежном документе, на стендах в офисе Управляющей организации, а также на информационных стендах, расположенных в МКД.
- 3.1.14. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на

предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

- 3.1.15. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.16. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, указанным в разделе 2 настоящего Договора, в следующем порядке:
- в случае поступления обращений, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней обязана рассмотреть электронное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения, в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть письменное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения. При отказе в их удовлетворении требований, указанных в обращении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;
 - в случае поступления обращений, содержащих предложения либо разъяснения по вопросам, относящимся к компетенции, Управляющая организация в течение 20-ти календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;
 - в случае поступления заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в течение 3-х рабочих дней рассмотреть его с обязательным направлением уведомления о результатах удовлетворения заявления либо с указанием причин в его удовлетворении.
- 3.1.17. Размещать на информационных стендах (досках), в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по вопросам управления МКД.
- 3.1.18. Раскрывать информацию в соответствии с разделом VIII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.2. Взыскивать с Собственника сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.3. Обращаться в суд в интересах собственников помещений в МКД по вопросам, связанным с управлением общим имуществом МКД.
- 3.3. Собственник обязан:
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.
- 3.3.2. Соблюдать следующие требования:
- не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче общего имущества или конструкций МКД, не производить переустройства или перепланировки помещений общего имущества МКД;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования МКД;
- 3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД либо их выполнения с ненадлежащим качеством.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Размер платы за предоставленные услуги, в рамках договора, определяется исходя из общей площади помещений Собственника – _____ кв.м. и тарифа Управляющей организации на содержание и текущий ремонт общего имущества (за исключением стоимости ремонта и обслуживания лифтов), утвержденного общим собранием собственников, на соответствующий год и оформленного протоколом в соответствии с действующим законодательством РФ. Расчет по договору за ремонт, обслуживание и техническое содержание, а также за коммунальные услуги осуществляется на основании единого платежного документа, счетов или иного документа, согласованного Сторонами, за каждый месяц соответственно.
- 4.2. Размер платы подлежит ежегодному индексированию на уровень потребительских цен согласно решения собственников.
- 4.3. Собственник, ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за отчетным, производит оплату в рамках настоящего договора, на основании предоставленных Управляющей организацией единого платежного документа, счета, счета-фактуры, акта оказанных услуг, которые предоставляются не позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, а за декабрь текущего года до 25 декабря текущего года, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.
- 4.4. Оплата коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, электроснабжение, согласно показаниям индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, производится Собственником самостоятельно по отдельным договорам, заключенным с РСО.
- 4.5. Отчисления на реализацию программы по капитальному ремонту МКД, в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ и законом Белгородской области от 31.01.2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», Собственником производится самостоятельно на основании заключенного договора с Региональным оператором или иным способом в соответствии с действующим законодательством.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 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.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД и имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

- 6.1. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:
- выполнения услуг и/или работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
 - неправомерных действий Собственника.
- Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.
- 6.2. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется без его участия с участием независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт подписывается представителем Управляющей организации, председателем совета МКД, а также при необходимости представителем подрядной организации, свидетелями и иными заинтересованными лицами.
- 6.3. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

- 7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров с уполномоченным представителем Собственника или на общем собрании собственников помещений.
- 7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 7.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся при подписании сторонами дополнительного соглашения.
- 7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

8.Срок действия договора

- 8.1. Настоящий Договор, заключается на 5 (пять) лет и вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с _____ года по _____ года.
- 8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством Российской Федерации регулирующем данные правоотношения.
- 8.4. Расторжение договора или прекращение его действия, по каким-либо причинам не освобождает стороны от взаимных расчетов.

9. Заключительные положения

- 9.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 9.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.3. Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, на 6 страницах и содержит 3 приложения.

10. Приложения

- Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД.
- Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД.
- Приложение № 3 - Разграничение ответственности.

11. Реквизиты Сторон

Собственник

Управляющая организация **ООО «ЖКХ ВАШ ДОМ»**

308009 г. Белгород, ул. Попова, 37 н.п. 18
ИНН 3123451055 КПП 312301001
ОГРН 1193123006890
Р/с 40702810107000005915
в Отделении № 8592 Сбербанка России
г. Белгорода
К/с 30101810100000000633
БИК 041403633

Подписи и печати сторон

Собственник

/ _____ /

Управляющая организация

Генеральный директор

_____/ Редькин А.В.
/
М.П.

Приложение № 1
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от «___» _____ 20___ г.

**Состав общего имущества МКД по адресу:
г. Белгород, проспект Б. Хмельницкого, дом 123**
(адрес многоквартирного дома)

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

год постройки - 2020;

этажность- 13;

общая площадь жилых помещений (квартир) – 3899,30 кв. м;

общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – 1998,10 кв. м;

площадь подземной автостоянки – 1080,6 кв.м;

общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 981,70 кв.м;

кадастровые номера земельных участков – 31:16:0108015:278.

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
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, - технические этажи, -технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме 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, 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): - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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,	

<p>расположенного на этих сетях;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; пассажирских лифтов; автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома; сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; 	
<p>е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p>	
<p>ж) иные объекты: предназначенные для обслуживания; эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома; места для стоянки автотранспорта и внутридомовые проезды; детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственник

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Редькин А.В. /
М.П.

Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном
доме по проспекту Б. Хмельницкого, дом 123,
(общая площадь жилых и нежилых помещений – 6 978 кв. м.)

№	Виды работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
	Площадь, кв.м.			6 978,00
I. Содержание помещений общего пользования			164 959,92	1,97
1.	Работы по уборке лестничных клеток и кабины лифта			
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно		
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю		
1.3.	Мытье мусорокамер и баков	Ежедневно		
1.4.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно		
1.5.	Мытье лестничных площадок, маршей нижних трех этажей и выше третьего этажа	2 раза в месяц		
1.6.	Мытье МОП нижних трех этажей и выше третьего этажа	3 раза в месяц		
1.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытье окон в местах общего пользования, не являвшихся частями жилых и нежилых помещений.	2 раза в год		
1.8.	Влажная протирка подоконников, перил, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц		
1.9.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год		
1.10.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
II. Уборка придомовой территории			318 196,80	3,80
2.1.	Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)			
2.1.1.	а) Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 1, 2 класса;	1 раз в сутки в дни снегопада		

	б) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки в дни снегопада		
2.1.2.	а) Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях 1 класса;	Через 3 часа во время снегопада		
	б) Тоже на территориях 2 класса;	Через 2 часа во время снегопада		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	Через 1 час во время снегопада		
2.1.3.	а) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса;	1 раз в сутки во время гололеда		
	б) Тоже, на территориях 2,3 классов	2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.4.	а) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях 1 класса;	1 раз в двое суток в дни снегопада		
	б) Тоже, на территориях 2,3 классов	1 раз в сутки в дни без снегопада		
2.1.5.	а) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса;	1 раз в 3 суток во время гололеда		
	б) Тоже, на территориях 2 класса;	1 раз в 2 суток во время гололеда		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	1 раз в сутки во время гололеда		
2.1.6.	а) Очистка урн от мусора на территориях 1 класса;	1 раз в 3 суток		
	б) Тоже, на территориях 2 класса;	1 раз в 2 суток		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	1 раз в сутки		
2.1.7.	Промывка урн	1 раз в месяц		
2.1.8.	Протирка указателей	2 раза в холодный период		
2.1.9.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
2.1.10.	Механизированная уборка снега	По мере необходимости		
2.2.	Теплый период (с 1 мая по 31 августа)			
2.2.1.	а) Подметание территорий в дни без осадков. На территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток		
	б) Тоже, на территориях 2 класса;	1 раз в сутки		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки		

2.2.2.	а) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток (70% территорий)		
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в сутки (70% территорий)		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки (70% территорий)		
2.2.3.	а) Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток (50% территорий)		
	б) Тоже, на территориях 2, 3 классов	1 раз в сутки (50% территорий)		
2.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.2.5.	Промывка урн	2 раза в месяц		
2.2.6.	Протирка указателей	2 раза в теплый период		
2.2.7.	Обрезка и снос деревьев и кустарников	По действующим правилам		
2.2.8.	Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий	Не менее 2-х раз за сезон		
2.2.9.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
2.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно		
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			339 968,16	4,06
3.1.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления местах общего пользования (наладка системы - стояки)	1 раз в год		
3.2.	Прочистка ливнеотоков	2 раза в год		
3.3.	Ревизия вентиля в местах общего пользования	1 раз в год		
3.4.	Промывка трубопроводов системы отопления	1 раз в год		
3.5.	Испытание, трубопроводов системы отопления, на плотность и прочность пробным давлением	1 раз в год		
3.6.	Испытание, трубопроводов системы ГВС, на плотность и прочность пробным давлением	1 раз в год		
3.7.	Промывка теплообменников от накипи кислотой	1 раз в год		
3.8.	Испытание, теплообменников, на плотность и прочность пробным давлением	1 раз в год		
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			428 728,32	5,12
4.1.	Проверка и прочистка вент. каналов	2 раза в год		
4.2.	Дератизация	2 раза		

4.3.	Аварийное обслуживание	Постоянно		
4.4.	Общие и частичные осмотры и обследования			
4.4.1.	Общие и частичные осмотры системы отопления	1 раз в год		
4.4.2.	Общие и частичные осмотры системы отопления в технических помещениях в отопительный период	Ежедневно в отопительный период		
4.4.3.	Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления мест общего пользования	1 раз в год		
4.4.4.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы хол. и гор/водоснабжения, водоотведения в технических помещениях	Ежедневно		
4.4.5.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	12 раз в год		
4.4.6.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год		
4.4.7.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	12 раз в год		
4.5.	Техническое обслуживание			
4.5.1	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и выносом в установленное место	1 раз в год		
4.5.2.	Очистка кровли от мусора и грязи	2 раза в год		
4.5.3.	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости		
4.5.4.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год		
4.5.5.	ППР электрощитов	1 раз в год		
4.5.6.	ППР ВРУ	1 раз в год		
4.5.7.	Ремонт дворового оборудования	По мере необходимости		
4.5.8.	Завоз песка, вывоз снега	По мере необходимости		
4.5.9.	Электроизмерения	1 раз в 3 года		
V. Содержание и обслуживание ИТП			166 634,64	1,99
5.1.	Прочистка фильтров с заменой прокладок	1 раз в год		
5.2.	Обслуживание автоматики регулирования систем ГВС, отопления жилых помещений	2 раза в год		
5.3.	Обслуживание насосов систем ГВС, отопления жилых помещений	2 раза в год		

5.4.	Заправка комплексом, обслуживание автоматики заправки	по необходимости	2 раза в год	
5.5.	Замена или поверка манометров, термоманометров		2 раза в год	
5.6.	Поверка общедомовых тепловых счетчиков в комплекте с расходомерами		2 раза в год	
5.7.	Замеры давления в расширительном баке системы отопления, корректировка		2 раза в год	
5.8.	Обслуживание запорной арматуры		2 раза в год	
5.9.	Промывка системы отопления и ГВС		1 раз в год	
5.10.	Опрессовка пробным давлением		1 раз в год	
5.11.	Обслуживание автоматики и насосов ХВС		2 раза в год	
5.12.	Прочие материальные расходы (оборудование КиПа)	По мере необходимости		
5.13.	Проверка и ремонт обратных клапанов системы ГВС и отопления		2 раза в год	
5.14.	Промывка теплообменников от накипи кислотой		1 раз в год	
5.15.	Опрессовка пробным давлением теплообменников		1 раз в год	
VI. Прочее				
6.1.	Содержание общедомовых приборов учета	Постоянно	20 096,64	0,24
6.2.	Прочие прямые затраты (Услуги РРКЦ)	Постоянно	25 958,16	0,31
6.3.	Внеэксплуатационные расходы	Постоянно	104 670,00	1,25
6.4.	Затраты по управлению домом	Постоянно	178 357,68	2,13
6.5.	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифта)	Постоянно	1 674,72	0,02
	Итого		1 749 245,04	20,89
	Содержание и текущий ремонт лифтов	Постоянно	324 058,32	3,87
	Всего содержание и ремонт жилья		2 073 303,36	24,76

Собственник

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Редькин А.В. /
М.П.

Приложение № 3

к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от «___» _____ 20___ г.

Разграничение ответственности Управляющей организации и Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник. Квартирный прибор учета холодного и горячего водоснабжения не принадлежит к общедомовому имуществу.

2. **Граница по системе отопления** - является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем). Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация. Квартирный прибор учета тепла не принадлежит к общедомовому имуществу.

3. **Граница по системе канализации** - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

4. **Граница по системе электроснабжения** - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный прибор учета электроэнергии не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. **Граница по системе газоснабжения** – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

6. **Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются:** по обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорту БТИ и (или) кадастрового плана.

Собственник

Управляющая организация

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Редькин А.В. /
М.П.