

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: _____

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Закрытое акционерное общество «ДЕКРА-СТРОЙЭКСПЛУАТАЦИЯ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Мишаниной Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, и Жилищно-строительный кооператив _____, именуемый в дальнейшем «Кооператив» в лице _____, действующего на основании _____, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Дом** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: _____.

1.2. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в Доме.

1.3. **Управляющая компания** – организация, выполняющая функции по управлению Домом и предоставлению коммунальных и иных услуг Собственникам, направленных на достижение целей управления Домом.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Описание общего имущества Дома приведено в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Срок действия настоящего Договора: _____ лет с даты подписания настоящего договора первым Собственником.

1.6. При отсутствии заявления одной из Сторон (Управляющая компания или совокупность правообладателей помещений в Доме) о прекращении настоящего Договора по окончании его срока действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество таких продлений не ограничено.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором управления многоквартирным домом (в тексте – Договор) Управляющая компания обязуется по заданию Кооператива в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, согласно условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ в рамках настоящего договора, указан в Приложении № 1 к настоящему договору являющихся его неотъемлемой частью.

2.2. Собственники оплачивают услуги и работы Управляющей компании, а также участвуют в расходах на содержание общего имущества Дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт принадлежащего им помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, а также за выполнение Управляющей компанией иных работ и услуг, направленных на достижение целей управления Домом.

2.3. Услуги Управляющей компании, оказываемые Собственнику, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности сторон путем заключения отдельного соглашения.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Предоставлять Собственникам услуги и выполнять работы, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г. № 170, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

3.1.2. В течение срока действия настоящего договора обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Дома.

3.1.3. Принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению Собственников (размещению письменного объявления в подъездных холлах) о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

3.1.4. В пределах своих полномочий, принимать участие в установлении фактов причинения вреда имуществу Собственников.

3.1.5. Управляющая компания может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. По своему усмотрению проводить выбор Поставщиков услуг, имеющих соответствующие полномочия (разрешения, лицензии) для осуществления деятельности, выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, а также иных услуг, необходимых для выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за оказываемые в рамках настоящего Договора услуги/работы, а в случае нарушения Собственником срока их оплаты, в установленном законом порядке приостановить или прекратить их предоставление.

3.2.3. Требовать соблюдения Собственниками своих обязательств в соответствии с настоящим Договором и действующим жилищным законодательством РФ.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников, по платежам за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные и иные услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

3.2.5. Ограничивать или приостанавливать полностью или частично предоставление услуг Собственникам, имеющим задолженность по их оплате.

3.2.6. Осуществлять дополнительные/целевые сборы на нужды Дома при взаимном согласии Сторон.

3.2.7. Представлять интересы Собственников перед третьими лицами в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Дома, предоставлением коммунальных и иных услуг, направленных на достижение целей управления Домом, деятельности.

3.2.8. Получать на свой расчетный счет средства субсидий и льгот, предоставляемых Собственникам в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

3.2.9. Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества услуг, предъявленные Собственником в адрес Управляющей компании и установленные без ее участия в выявлении причин такого нарушения.

3.2.10. Начислять Собственнику пени в случае нарушения срока внесения платы, предусмотренной настоящим Договором. Размер начисляемых пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.2.11. Изменять стоимость своих услуг в порядке, установленном пунктом 4.9 настоящего договора.

3.2.12. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Собственников не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения. Уведомление Собственников производится путем размещения письменного объявления об этом в подъездных холлах Дома.

3.2.13. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате услуг Управляющей компании, уступать право требования этой задолженности, в том числе пени на сумму задолженности, третьим лицам без какого-либо согласия Собственника.

3.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, г. Москвы, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг гражданам.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания общего имущества собственников помещений ДOME и придомовой территории.

3.3.2. Своими силами и за свой счет организовывать исполнение своих обязательств, предусмотренных ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

3.3.3. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству/перепланировке принадлежащих им помещений и/или по доведению их до полной готовности (дострой) соблюдать требования, установленные Постановлением Правительства Москвы от 08.02.2005 г. № 73-ПП.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги, предоставляемые Управляющей компанией в рамках настоящего Договора.

3.3.5. В случае не внесения в установленные настоящим Договором сроки соответствующей платы за услуги/работы выполненные Управляющей компанией, оплачивать пени согласно п. 3.2.13 настоящего Договора.

3.3.6. В тридцатидневный срок с момента установления соответствующего факта, устранять ущерб и возмещать убытки, причиненные имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу собственников помещений Дома.

3.3.7. В случае, если помещения Собственника оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

3.3.7.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей компании и обслуживающих подрядных организаций.

3.3.7.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.7.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.7.4. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей компании.

3.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в принадлежащих Собственнику помещениях, в ДOME и на придомовой территории, немедленно сообщать о них в соответствующие аварийные службы и Управляющую компанию.

3.3.9. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок:

- о прекращении прав собственности на помещение в Доме или об изменении размера доли в праве собственности на общее имущество Дома;
- об изменении условий или режима использования помещения, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и т.п. в случае необходимости проведения соответствующего перерасчета;
- о сдаче жилого помещения в наем (аренду) и предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя помещения;

3.3.10. В согласованное Сторонами время обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

- работников Управляющей компании, для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета;
- должностных лиц контролирующих организаций, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3.11. При заключении настоящего договора и при изменении соответствующих сведений, предоставлять Управляющей компании копии документов:

- подтверждающих права собственности (права на оформление в собственность) в отношении помещений расположенных в Доме (с предъявлением оригиналов);
- удостоверения личности Собственников (с предъявлением оригинала), Собственник – юридическое лицо – заверенную копию учредительных документов, реквизиты);
- подтверждающих полномочия доверенных лиц (при необходимости);
- контактные данные лиц, имеющих доступ в помещение в отсутствие Собственника или лиц, которые вправе присутствовать при устранении аварийных ситуаций, грозящих причинением вреда имуществу иных Собственников или общему имуществу Дома.

3.3.12. Соблюдать Регламент проведения строительно-отделочных работ по переустройству/перепланировке принадлежащих Собственнику помещений и/или по доведению их до полной готовности (дострой).

3.3.13. Соблюдать Положение о внутриобъектовом режиме Дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом собственников помещений Дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Москвы норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.3. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом Дома и повышении уровня его благоустройства.

3.4.4. Выверять у Управляющей компании, лично или через своего уполномоченного представителя, расчеты по оплате ее услуг, оказываемых в соответствии с настоящим договором.

3.4.5. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений Дома, проведенного в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Управляющую компанию не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ.

4. ПОРЯДОК ФИНАНСОВЫХ РАСЧЁТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Размер платы Собственника по настоящему Договору определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество Дома, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему помещений и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.2. Собственник оплачивает услуги Управляющей компании:

4.2.1. За содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, коммунальные и иные услуги – исходя из тарифов, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

4.3. Порядок оплаты услуг Управляющей компании:

4.3.1. Собственник вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, коммунальные и иные услуги (Приложение № 1 к настоящему договору) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. В случае наличия у Собственника прав на льготы и субсидии, плата за помещение, коммунальные и иные услуги вносится исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот и ее снижения на сумму предоставленной субсидии.

4.5. В случае, если принадлежащее Собственнику помещение оборудовано приборами учета, введенными в эксплуатацию в установленном порядке, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета.

4.6. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний приборов учета или при начислении (в пределах срока исковой давности), учитываются Управляющей компанией по мере их выявления, путем перерасчета в текущем расчетном периоде.

4.7. При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится в порядке, установленном законодательством РФ.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома, коммунальные и иные услуги.

4.9. Стоимость услуг Управляющей компании может быть один раз в год изменена решением общего собрания собственников помещений Дома. Такое изменение подлежит обязательному согласованию с Управляющей компанией. При отсутствии согласия Управляющей компании с такими изменениями, настоящий договор может быть ею расторгнут в одностороннем порядке с обязательным уведомлением Собственника не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений Дома об установлении стоимости услуг Управляющей компании на следующий год действия настоящего Договора, а также в случае не проведения Собственниками указанного собрания, равно как и проведения его с нарушением действующего жилищного законодательства РФ, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке один раз в год изменять стоимость своих услуг. При этом, стоимость услуг Управляющей компании на следующий год действия Договора может быть изменена на величину официально установленного размера инфляции в РФ в предшествующем году. Дополнительное соглашение об этом между Сторонами настоящего договора не заключается.

4.10. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате услуг Управляющей компании, оплата за текущий период направляется на погашение задолженности за предшествующие периоды.

4.11. Настоящий договор заключается в количестве экземпляров, соответствующем количеству лиц подписавших Договор. Экземпляр Договора Управляющей компании состоит из Договора и Подписного листа.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:

а) уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации;

б) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника в порядке установленном действующим законодательством РФ;

в) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3. Собственник несет ответственность в виде уплаты пени в случае нарушения срока внесения платы, предусмотренной настоящим Договором.

5.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора.

5.5. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений Дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Копии документов, подтверждающих права собственности или права на оформление в собственность помещений в Доме, заверенных соответствующим должностным лицом Управляющей компании являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. В случае изменения реквизитов Сторон, контактной и иной информации необходимой для выполнения Сторонами обязанностей по настоящему договору Стороны должны уведомить об этом друг друга в течение 10 дней с момента такого изменения.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ЗАО «ДЕКРА-СТРОЙЭКСПЛУАТАЦИЯ»

113035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 2/38, стр. 3

Р/с 40702810500000300726 в ООО КБ

«АРЕСБАНК»

К/с 30101810200000000551

БИК 044583551

ИНН 7705502267

ОКПО 14286537

Генеральный директор

_____ О.Н. Мишанина

КООПЕРАТИВ:

ЖСК «_____»

_____ / _____ /

Приложение № 1
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом,
расположенным по адресу:

от «___» _____ 20__ г.

**Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ,
а также их стоимость**

<i>Вид услуги</i>	<i>Стоимость услуги</i>
I. Содержание и ремонт помещения*:	_____ рублей с одного квадратного метра общей площади помещения в месяц
II. Коммунальные услуги: А) Отопление Б) Водоснабжение В) Водоотведение (канализация) Г) Горячее водоснабжение (подогрев воды) Д) Электроэнергия (на период до перевода помещения, принадлежащего Собственнику на постоянное энергоснабжение)	По расценкам, установленным, соответствующими уполномоченными государственными органами
III. Иные услуги:	
А) Распространение (трансляцию) телевизионных программ в общегородских сетях кабельного телевидения Б) Распространение (трансляцию) радиопрограмм через радиотрансляционные точки	По расценкам, установленным, соответствующими уполномоченными государственными органами
В) Обслуживание систем видеонаблюдения	По расценкам, установленным в договоре со специализированной организацией
Г) Обслуживание индивидуальных приборов учёта водопотребления (если принадлежащее Собственнику помещение оборудовано введенными в эксплуатацию приборами учета)	По расценкам, установленным в договоре со специализированной организацией
Д) Охрана общего имущества Дома	_____ рублей с одного квадратного метра общей площади помещения в месяц

***Услуга Содержание и ремонт помещения включает в себя следующий состав работ и услуг:**

А) Управление многоквартирным домом:

1.Хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства, озеленения, дороги и тротуары, переданные в управление Управляющей организации.

2.Обеспечение Собственников и пользователей помещений жилищно-коммунальными услугами:

2.1.Заключение от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

2.2.Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников или осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ.

3. Финансовый и бухгалтерский учет.

3.1. Начисление, сбор, и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников, оказываемые коммунальные и прочие услуги.

3.2. Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством.

4. Работа с Собственниками и пользователями помещений.

4.1. Информирование Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (не менее, чем за 5 дней), об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

4.4. Обеспечение паспортно-регистрационного учета Собственников и пользователей помещений.

4.5. Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

4.6. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

Б) Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

Виды работ	Периодичность
1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) стены и фасады:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с эксплуатируемых кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков вентиляционных шахт, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение суток
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка доводчиков на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
Г) внешнее благоустройство:	
плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие прямков	два раза в год
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	по необходимости
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	один раз в год
е) санитарная уборка жилищного фонда:	
влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	ежедневно
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
мытьё пола кабины лифта	ежедневно
мытьё лестничных площадок и маршей	ежедневно
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	ежегодно в весенний период
ж) санитарная очистка придомовой территории:	
уборка контейнерных площадок;	ежедневно
очистка урн от мусора; очистка прямков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период по мере необходимости
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	ежедневно в теплый период
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, не реже двух раз в год
з) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов	
по мере накопления	
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в	ежедневно

отопительный период	
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	два раза в год
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	раз в три года
очистка грязевиков воздухооборников, трапов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по необходимости
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения	планово - один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по необходимости
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	один раз в месяц
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по необходимости
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	по графику
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику

замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	согласно графику
техническое обслуживание систем вентиляции	согласно графику
техническое обслуживание лифтов	согласно графику
техническое обслуживание ОДС	согласно графику
техническое обслуживание систем видеонаблюдения	согласно графику
техническое обслуживание автоматических ворот и шлагбаумов	согласно графику
техническое обслуживание систем светофорного регулирования	согласно графику
техническое обслуживание систем молниезащиты	согласно графику
д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в месяц
дезинфекция, дезинсекция мусоросборной камеры	ежемесячно
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей

замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Генеральный директор

_____ О.Н. Мишанина

КООПЕРАТИВ:

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом,
расположенным по адресу:

от «___» _____ 20__ г.

**ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: _____**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь - _____ кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин - _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт. - иные шахты - _____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - _____ шт.
Коридоры	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта, - _____ шт. В том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м)
Технические этажи	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м	Санитарное состояние - _____ (указать, удовлетворительное или

Чердаки	Материал пола - _____ Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м	неудовлетворительное) Санитарное состояние - _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	Санитарное состояние - _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений) Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	Состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - _____ шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - _____ шт. Площадь стен,

	<p>Материал отделки: стен _____</p> <p>Площадь потолков _____ кв. м</p> <p>Материал отделки потолков _____</p>	<p>нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м</p> <p>Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м</p>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	<p>Площадь стен _____ кв. м</p> <p>Материал стены и перегородок _____</p> <p>Материал отделки стен _____</p> <p>Площадь потолков _____ кв. м</p> <p>Материал отделки потолков _____</p>	<p>Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м</p> <p>Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м</p>
Наружные стены и перегородки	<p>Материал - _____</p> <p>Площадь - _____ тыс. кв. м</p> <p>Длина межпанельных швов - _____ м</p>	<p>Состояние - _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)</p> <p>Площадь стен, требующих утепления, - _____ кв. м</p> <p>Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - _____ м</p>
Перекрытия	<p>Количество этажей - _____</p> <p>Материал - _____</p> <p>Площадь - _____ тыс. кв. м</p>	<p>Площадь перекрытия, требующая ремонта, - _____ кв. м (указать вид работ).</p> <p>Площадь перекрытий, требующих утепления, - _____ кв. м</p>
Крыши	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>Вид кровли - _____ (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное).</p> <p>Материал кровли - _____</p> <p>Площадь кровли - _____ кв. м</p> <p>Протяженность свесов - _____ м</p> <p>Площадь свесов - _____ кв. м</p> <p>Протяженность ограждений - _____ м</p>	<p>Характеристика состояния - _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):</p> <p>площадь крыши, требующей капитального ремонта, - _____ кв. м,</p> <p>площадь крыши, требующей текущего ремонта, - _____ кв. м</p>
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - _____ шт.</p> <p>Из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт.</p>	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт.</p> <p>Из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт.</p>
Окна	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - _____ шт.</p>	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих</p>

	Из них деревянных - _____ шт.	ремонта, - _____ шт. Из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т Площадь кабин - _____ кв. м	Количество лифтов, требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, - _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____ Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество _____	Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт.

	<p>водосточных труб - _____ шт.</p> <p>Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____</p> <p>(наружные или внутренние)</p> <p>Протяженность водосточных труб - _____ м</p> <p>Протяженность водосточных желобов - _____ м</p>	<p>ремонта - _____ шт.</p> <p>Количество водосточных труб, требующих замены - _____ шт.</p> <p>ремонта - _____ шт.</p>
Электрические водо-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников, требующих замены, - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали - _____ м	Длина магистрали, требующая замены, - _____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - _____ м	Длина сетей, требующая замены, - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. _____ мм _____ м. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м.

	2. _____ мм _____ м	_____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, - _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм

	2. _____ мм _____, _____ м.	_____ мм _____, _____ м.	_____ мм _____, _____ м.	_____ мм _____, _____ м.	Протяженность труб, требующих окраски, - _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м. 2. _____ мм _____, _____ м. 3. _____ мм _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____, _____ м. 2. _____ мм _____, _____ м. 3. _____ мм _____, _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - _____ м			
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.			
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____			
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м. 2. _____ мм _____, _____ м. 3. _____ мм _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____, _____ м. 2. _____ мм _____, _____ м. 3. _____ мм _____, _____ м			
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м. 2. _____ мм _____, _____ м. 3. _____ мм _____, _____ м	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество: задвижек - _____ шт.	Требует замены или ремонта:			

газоснабжения	вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.	задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь	Земельного участка - _____ га. В том числе площадь: застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья - _____ шт. Кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ Ограждения - _____ м. Скамейки - _____ шт. Столбы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное -

Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать дефекты) Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
---------------	----------------------------------	---

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Генеральный директор

_____ О.Н. Мишанина

КООПЕРАТИВ:

_____ / _____ /