

Договор № __
управления многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ г.

Собственник квартиры № __ на __ этаже общей площадью __ кв.м в многоквартирном доме по адресу: ул. Селиванова, 68 _____, на основании _____, в соответствии с п.1 ч.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбравшего в качестве способа управления домом «управление управляющей организацией», далее - «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1», далее - «Исполнитель» в лице директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Исполнитель обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с управлением и содержанием общего имущества дома (по перечню указанному в Приложении к договору); осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

2. Общие положения

2.1. Техническая характеристика дома, его инженерного оборудования изложены в техническом паспорте дома. Техническое состояние конструктивных элементов здания и инженерных систем на момент подписания сторонами настоящего договора отражены в акте о состоянии общего имущества, утвержденного Исполнителем и Собственниками помещений.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом (помещением Собственника) является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке, либо клеммы электросчетчика. Квартирные - электросчетчик, радиаторы отопления, полотенцесушители не принадлежат к общему имуществу.

В состав общего имущества включена внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (мест общего пользования), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, котельной, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, является место присоединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме несёт бремя содержания указанного помещения и общего имущества Собственников помещений в данном доме. Перечень и объём работ, размер их финансирования (план) по текущему ремонту составляется на год и утверждаются на Общем собрании Собственников помещений. Собственники помещений вправе изменять объёмы и виды работ, входящие в Перечень, а также их порядок в зависимости от срочности, важности и необходимости проведения в пределах утверждённой сметы. Решение о внесении изменений в

Перечень принимается Советом многоквартирного дома с письменным уведомлением Исполнителя, который обязан незамедлительно принять уведомление и проводить дальнейшие работы в соответствии с новым (измененным) Перечнем.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

2.4. Режим и качественные параметры предоставления коммунальных услуг устанавливаются соответствующими нормативными актами органов местного самоуправления, СНиПами, СанПиНами и иными нормативными документами.

3. Обязанности и права сторон.

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг. В случае оказания услуг или выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные законодательством.

3.1.4. Не допускать порчу общего имущества дома.

3.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарно-техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Не реже одного раза в год совместно с председателем Совета дома производить осмотры общего имущества в доме, с составлением акта или записью в журнале, на основе которых производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы проведения текущего ремонта.

3.1.7. Организовывать проведение текущего ремонта общего имущества в соответствии с утвержденным планом и финансированием.

3.1.8. Своевременно в письменной форме информировать Собственников через Совет дома о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

3.1.9. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок и очередность выполнения работ по капитальному ремонту, размер их финансирования утверждают Собственники помещений на Общем собрании.

3.1.10. Совместно с председателем Совета дома принимать объёмы и качество выполненных работ и оказанных услуг, подписывать акты выполненных работ.

3.1.12. По требованию Собственника проводить замеры параметров теплоносителя на нужды отопления, горячей и холодной воды, фиксировать факт некачественного (ненормативного) предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. Своевременно, не позднее, чем за одни сутки, информировать Собственников через объявления в общедоступных местах о предстоящих отключениях или ограничении подачи коммунальных услуг.

3.1.14. Обеспечить приём и рассмотрение обращений Собственников (как письменных, так и

устных) по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

3.1.15. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, статистическую и бухгалтерскую отчетность и иную документацию по управлению многоквартирным домом.

3.1.16. Предоставлять по требованию Собственника выписку из лицевого счёта, справки о занимаемых площадях и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора..

3.1.17. Осуществлять паспортное обслуживание населения в пределах своих полномочий.

3.1.18. Своевременно, не позднее 5-го числа месяца следующего за расчётным, предъявлять Собственникам к оплате платежный документ по оплате услуг по настоящему Договору.

3.1.10. Контролировать своевременное внесение Собственником установленных обязательных платежей.

3.1.20. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление многоквартирным домом, содержание общего имущества и его текущий ремонт.

3.1.21. Ежегодно не позднее конца первого квартала представлять Отчет о выполнении условий настоящего Договора посредством размещения его в общедоступных местах, передачи Совету дома, либо размещения на официальном сайте организации. Форма Отчёта согласовывается с Советом МКД.

3.1.22. В течение 30 дней после прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с Управлением многоквартирным домом документы председателю Совета дома или уполномоченному лицу.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы по настоящему Договору. К неплательщикам применять меры, в том числе по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно приборам учёта. Проводить проверку работы установленных в помещении Собственника приборов учета и сохранность пломб.

3.2.5. Заключать необходимые договоры в интересах Собственников о предоставлении коммунальных и иных услуг.

3.2.6. По вопросам, связанным с выполнением условий настоящего Договора, представлять интересы Собственника перед третьими лицами в судебных и иных инстанциях.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.3.3. Не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю о неисправностях сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортного проживания, создающих угрозу жизни и здоровья людей.

3.3.5. Обеспечить представителям Исполнителя своевременный доступ в занимаемое им помещение для запланированного или аварийного обслуживания и ремонта Общего имущества дома, для проверки показаний приборов учета, а также их работоспособности.

3.3.6. Ежемесячно в полном объеме производить плату по квитанциям за услуги по настоящему Договору не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчётным. Лица, несвоевременно или не в полном объеме внесшие плату, обязаны уплатить пени в размере, установленном законодательством.

3.3.7. Уведомлять Исполнителя в пятидневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета, установленных в его помещении. К расчету оплаты предоставлять данные только поверенных и опломбированных приборов учета.

3.3.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с действующим законодательством.

3.3.10. Участвовать в Общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.11. Заключение от своего имени в порядке, установленном законодательством РФ, соответственно договоров, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление ему услуг по настоящему Договору, выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством.

3.4.2. Проводить сверку расчетов с Исполнителем по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.4.3. На возмещение убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.4.4. Участвовать в планировании работ по текущему ремонту и по содержанию Общего имущества через Совет дома.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Исполнителя в соответствующие органы.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Исполнителем в рамках настоящего Договора путем создания Совета дома.

4. Цена договора и порядок оплаты.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание общего имущества в многоквартирном доме, включая вознаграждение Исполнителя (далее плата за помещение), определённые Общим собранием Собственников.

Плата за помещение для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Исполнителя, в размере, обеспечивающем безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ и устанавливается на год. В случае если собственники на общем собрании не приняли решения об изменении размера платы Исполнитель вправе в одностороннем порядке индексировать стоимость работ, предусмотренных настоящим договором на основании совокупности указанных показателей, на величину такого изменения. В этом случае стоимость видов работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества изменяется пропорционально примененной индексации. Данная норма введена на основании Письма Минрегионразвития РФ от 6 марта 2009 г. № 6174-АД/14.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными соответствующими организациями.

4.4. Плата за содержание и ремонт дома на 20__ год определяется в размере, утвержденном общим собранием собственников помещений в доме (далее – общее собрание), _____ руб. за 1 кв.м общей площади помещения собственника. В случае изменения размера платы оформляется дополнительное соглашение к настоящему договору.

4.5. При невыполнении отдельных работ или снижении их периодичности, объема либо качества размер платы за жилое помещение снижается на соответствующую величину в порядке, определенном федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами (далее – правовые акты) и договором.

4.6. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчётным, независимо от того, что помещение передано в наём или в аренду.

Собственник самостоятельно решает финансовые вопросы с нанимателями и арендаторами жилых помещений и арендаторами нежилых помещений находящихся в его собственности.

4.7. Плата за помещение вносится на основании единого платежного документа Исполнителя, представленного не позднее пятого числа месяца, следующего за расчётным.

4.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием

невнесения платы за помещение.

4.9. Факт проживания в помещении лица, не зарегистрированного в предусмотренном законом порядке, устанавливается на основании заявления Собственника или акта обследования помещения, составленного представителями Исполнителя и собственников помещений.

4.10. Основания и порядок изменения размера платы за помещение 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 устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.12. Оплата работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений за их счет по отдельному дополнительному соглашению.

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в МКД может проводиться при наличии средств, собранных по статье «капитальный ремонт» и за счет Собственников на основании решения общего собрания Собственников МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт. Решение принимается Собственниками с учетом предложений Исполнителя о сроке начала капитального ремонта, 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 капитальный ремонт МКД 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, к нему переходит и обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

4.14. В случае недостаточности средств на одной из статей и необходимости выполнения соответствующего вида работ Исполнитель вправе использовать для выполнения таких работ средства другого фонда.

5. Ответственность сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Исполнитель несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут материальную ответственность, за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2.1. Собственник несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Собственник несет ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и/или угрожающих пожарной безопасности МКД электрических сетей и оборудования (светильников, электросварочного оборудования и т.д.) к внутридомовым сетям без письменного согласования с Исполнителем.

5.2.3. Дееспособные члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

5.2.4. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. При этом сторона, для которой возникли эти события, обязана немедленно известить другую сторону о невозможности исполнения обязательств с предоставлением официально заверенных

документов соответствующих органов, подтверждающих наличие вышеуказанных обстоятельств.

5.4. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника квартиры и не представил подтверждающие документы, обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров

6.1. Договор составлен в простой письменной форме на _____ страницах печатного текста (исключая количество страниц в приложениях) в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу и действует с даты подписания. Приложения являются неотъемлемой частью договора. Условия договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме. В соответствии с требованиями ч.1 ст.161 ГК РФ, между Исполнителем и собственниками помещений - юридическими лицами по обращению последних оформляются договоры полностью того же содержания, что и настоящий договор.

6.2. Весь текст договора обсужден сторонами совместно, обоим понятен, трактуется одинаково. Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты сторонами в отношении предмета договора, будь то в устной или письменной форме, до заключения договора, в части, в которой эти обязательства не соответствуют договору.

6.3. Исполнитель не отвечает по обязательствам Заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по письменному поручению общего собрания или представителя собственников, данному в пределах прав по договору.

6.4. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Договор подлежит изменению в случае изменения законодательства, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

6.6. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в случае:

- ликвидации организации Исполнителя;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством.

6.7. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

6.8. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7. Особые условия

7.1. Договором не регулируется плата за наем или аренду, осуществление капитального ремонта дома (кроме вопросов, указанных в договоре), а также иных работ и услуг (кроме перечисленных в договоре коммунальных услуг), в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных услуг.

7.2. Исполнитель не имеет права предоставлять договор, любые документы и сведения о Заказчике (включая его и членов его семьи персональные данные), находящемся в его владении (пользовании) помещении, доме любым лицам, кроме тех, упоминание о которых прямо имеется в федеральном законодательстве, а также организации, осуществляющей печатание платежных документов на оплату работ Исполнителя.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента утверждения его на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.2. Договор заключается сроком до _____ г.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ выполняемых за счет платы за содержание и текущий ремонт

На обработку моих персональных данных (ФИО, адрес, сведения о составе семьи, размере жилого помещения, наличии приборов учета), а также передачу их в расчетно-кассовый центр для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскание задолженности, печати и доставки платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора согласен

9. Реквизиты и подписи сторон

«Исполнитель»

Директор

ООО «Управляющая компания № 1»

344029, г. Ростов-на-Дону

пр-кт Сельмаш, 90а/176

ИНН 6166075379, КПП 616601001

р/сч. 40702810403800000697

ПАО КБ «Центр-инвест»

г. Ростова-на-Дону

к/сч. 30101810100000000762

БИК 046015762

тел./факс 8(863)-201-29-40

«Заказчик»

Паспорт: Серия _____ № _____

Выдан « _____ » _____ г.

Зарегистрирован по адресу:

Тел: _____

Директор

_____ / _____

Собственник

_____ / _____

Состав

общего имущества многоквартирного жилого дома

В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в этом здании (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межэтажные лестничные площадки,
- лестницы: парадная и пожарная,
- лифты, лифтовые и иные шахты,
- коридоры,
- насосные,
- щитовая,
- переходные балконы,
- помещение для размещения вентиляционного оборудования.

б) крыша.

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

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого 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 МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;

- внутренние инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, лежачков, коллективных приборов учёта холодной и горячей воды, запорно-регулирующих кранов на отводах разводки, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- котельная;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузопассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

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

Директор
ООО «Управляющая компания № 1»

Заказчик

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома**

№	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	Организация начисления и сбора платежей	Ежемесячно
2	Организация бухгалтерского учёта и отчётности, ведение лицевых счетов, банковское обслуживание	Постоянно
3	Мониторинг технического состояния МКД	Ежеквартально
4	Составление актов	По заявкам Собственников
5	Планирование работ по содержанию и ремонту	Ежегодное
6	Составление сметных расчетов	По необходимости
7	Ведение технической документации	Постоянно
8	Делопроизводство и хранение документации	Постоянно
9	Управление персоналом	Постоянно
10	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	Постоянно
11	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	Ежегодно
12	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	Постоянно
13	Съем и сбор показаний общих и индивидуальных приборов учета	Ежемесячно
14	Ведение электронной базы потребителей	Постоянно
15	Оформление и доставка квитанций	Ежемесячно
16	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	Ежегодно
17	Информационная работа с собственниками	Постоянно
18	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного и горячего водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
19	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в помещениях.	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
20	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
21	Обеспечение антитеррористической защищенности административного здания (закрытие входов в подвал, организация	Постоянно

	охраны здания, периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на окна подвала)	1 раз в год
22	Консервация системы отопления	По мере необходимости
23	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвале и на техэтаже	Ежегодно
24	Регулировка, промывка и испытание системы отопления	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
25	Выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в административном здании, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	Постоянно, по заявкам
26	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п.	По заявкам
27	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	Ежемесячно
28	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	В сроки, установленные паспортом прибора
29	Поверка общих приборов учета	Ежедневно
	Уборка и очистка прилегающей к зданию территории	По мере необходимости
	Удаление с крыши снега	По мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	Ежедневно
	Уборка помещений общего пользования.	По мере необходимости
	Посыпание прилегающей территории пескопастой в период гололеда.	По графику
	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	Весна
	Устройство клумб	Еженедельно
	Уход за клумбами (прополка, полив)	В соответствии с пожарной декларацией
	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	По мере необходимости
	Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в МКД	По мере необходимости
	Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.	По мере необходимости
	Заделка швов и трещин; окраска в местах общего пользования	По мере необходимости
	Устранение неисправностей кровли; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости
	Ремонт и восстановление отдельных элементов окон и дверных откосов в местах общего пользования	По мере необходимости
	Замена, восстановление отдельных участков полов, стен, потолков в местах общего пользования	По мере необходимости
	Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.	Ежемесячно
	Текущий ремонт узлов учёта коммунального ресурса и их отдельных элементов.	В сроки, установленные паспортом прибора
	Поверка узлов учета.	

Директор
ООО «Управляющая компания № 1»

Заказчик

_____ / _____

_____ / _____