

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №27а по ул. Писарева

г. Пермь

26 декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба управления недвижимостью», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация, Управляющая компания», в лице Генерального директора Водянина Романа Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ПЗСП», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Дёмкина Алексея Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем,

на основании разрешения № 59-RU90303000-150-2016 на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2018, заключили настоящий договор о следующем:

## 1. Предмет договора, общие положения

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика в доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Писарева, 27а, в течение установленного договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Состояние общего имущества указано в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подписанном Застройщиком и Управляющей организацией. Указанный Акт является приложением № 3 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется путем внесения изменений в Приложение № 2 к настоящему договору или автоматически в случае изменения тарифов установленных уполномоченным органом (принятие уполномоченным органом нормативно-правового акта об изменении существующего тарифа или перечня работ и услуг).

1.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: *холодное водоснабжение на нужды горячего водоснабжения, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, отопление.*

1.5. В рамках настоящего договора, в случаях, если смысл положения не противоречит действующему законодательству, под собственником жилого помещения так же понимается лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

## 2. Права и обязанности Управляющей организации

### 2.1. Управляющая организация вправе:

2.1.1. требовать внесения платы за жилое и (или) нежилое помещение, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.1.2. требовать свободного допуска в заранее согласованное с собственником (нанимателем, арендатором) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

2.1.3. в заранее согласованное с собственником жилого и (или) нежилого помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

2.1.4. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу собственнику горячей воды, электрической энергии;



- 2.1.5. привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно;
- 2.1.6. производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях (фактическом использовании помещения) многоквартирного дома;
- 2.1.7. использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, в том числе помещения уборочного инвентаря, подсобные помещения, колясочные;
- Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором;
- 2.1.8. денежные средства, полученные в результате экономии по отдельным расходным статьям, Управляющая организация имеет право использовать на: проведение текущего ремонта жилого дома, благоустройство придомовой территории дома, содержание Управляющей организации. При недостаточном наличии средств на содержание общего имущества МКД, Управляющая организация вправе направлять на содержание общего имущества МКД средства, собранные на текущий ремонт общего имущества МКД;
- 2.1.9. с уплаченной собственниками суммы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД вычитать сумму дохода Управляющей организации в размере 9,9 %. Данные средства не могут использоваться Управляющей компанией на содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги собственников помещений МКД.
- 2.1.10. Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

## **2.2. Управляющая организация обязана:**

- 2.2.1. приступить к выполнению настоящего Договора с «26» декабря 2018 г.
- 2.2.2. заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.
- 2.2.3. бесперебойно предоставлять коммунальные услуги, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.
- 2.2.4. самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении №2 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.
- 2.2.5. устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в установленные сроки.
- 2.2.6. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.
- 2.2.7. производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.
- 2.2.8. вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.
- 2.2.9. информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
- 2.2.10. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, согласованного с уполномоченным органом местного самоуправления.
- 2.2.11. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.
- 2.2.12. предварительно уведомлять собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.



- 2.2.13. разъяснять собственникам последствия выполнения их решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.
- 2.2.14. производить начисление и сбор платы за жилое помещение, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по тарифам, установленным органами местного самоуправления, и коммунальные услуги по тарифам, установленным уполномоченными органами. Предоставлять собственникам и нанимателям платежные документы на оплату жилого и (или) нежилого помещения, коммунальных услуг не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 2.2.15. информировать в письменной форме собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов.
- 2.2.16. не позднее чем, за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора представить Застройщику информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.
- 2.2.17. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, картотеку с карточками регистрации граждан и всю архивную документацию о снятии граждан с регистрационного учета, а также расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 2.2.18. передать за тридцать дней до прекращения настоящего договора по акту приема – передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме. Передать за десять дней до прекращения настоящего договора по акту приема – передачи картотеку с карточками регистрации граждан и всю архивную документацию о снятии граждан с регистрационного учета вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.
- 2.2.19. по поручению собственников проводить и организовывать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.20. осуществлять функции лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания.
- 2.2.21. при выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить собственникам проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 2.2.22. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении №2 к настоящему договору, предложить собственникам, Застройщику проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.
- 2.2.23. принимать участие в приемке индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета.
- 2.2.24. прибыть на составление акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или досрочного расторжения.
- 2.2.25. организовать содержание придомовой территории в соответствии с правилами пожарной безопасности, обеспечить возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения путем систематического инструктирования собственников (нанимателей) о правилах пожарной безопасности.
- 2.2.26. обеспечивать свободный допуск работников организаций связи к сетям связи для их обслуживания и ремонта.



- 2.2.27. управляющая организация обязана выполнять мероприятия по подготовке многоквартирного дома к отопительному сезону в соответствии с графиком выполнения работ, утвержденным территориальным органом администрации г. Перми.
- 2.2.28. производить по требованию собственников сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней).
- 2.2.29. по требованию собственников направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.
- 2.2.30. размещать (опубликовывать) информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731.
- 2.2.31. нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

### **3. Права и обязанности Застройщика**

- 3.1. Застройщик обязан нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно доле в праве собственности на общее имущество помещений, не переданных лицам по передаточному акту или иному документу о передаче путем внесения платы за содержание ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом, а также производить оплату коммунальных услуг.
- 3.2. Застройщик обязан оплачивать Управляющей организации услуги по управлению в размерах и сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 3.3. Застройщик обязуется предать Управляющей организации документы, предусмотренные Приложением № 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

### **4. Ответственность сторон**

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников.
- 4.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников.

### **5. Цена договора и порядок расчетов**

- 5.1. Стоимость услуг, оказываемых Управляющей организацией Застройщику по настоящему договору составляет 1 000 рублей в месяц без НДС. Оплата производится в течение 5 дней с момента подписания акта оказанных услуг.
- 5.2. Плата за жилое и (или) нежилое помещение, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится собственником помещения с момента принятия такого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче от Застройщика. До передачи помещения обязанность по внесению такой платы лежит на Застройщике.
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета (сведения о которых предоставляются собственниками в управляющую организацию в срок до 25 числа текущего месяца), а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.
- 5.4. Размер платы за жилое помещение рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления. В случае изменения тарифов, установленных органами местного самоуправления, применению подлежат новые тарифы с момента вступления их в силу.
- 5.5. Размер платы за жилое помещение рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения в зависимости от того, как установлена плата за соответствующую работу (услугу).



- 5.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственника нежилого помещения рассчитывается исходя из общей площади нежилого помещения соразмерно доле в праве собственности на общее имущество.
- 5.7. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта РФ.
- 5.8. Объем коммунальных услуг в размере превышения объема расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета над объемом, рассчитанным исходя из нормативов расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества, распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в каждом расчетном периоде.
- 5.9. Плата за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги вносятся собственниками помещений до 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.10. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 2, и порядок их оплаты, определяется дополнительно по соглашению сторон.
- 5.11. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

## **6. Срок действия настоящего договора**

- 6.1. Срок действия настоящего Договора с «26» декабря 2018 г. по «25» марта 2019 г.
- 6.2. Обязательства Управляющей организации сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

## **7. Изменение и расторжение договора**

- 7.1. Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ и настоящим договором.
- 7.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику, нанимателю счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 7.3. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

## **8. Формы и способы осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору**

- 8.1. Формы и способы осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору:
- 8.1.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;
- 8.1.2. Застройщик вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся



во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8.2. Застройщик вправе требовать от Управляющей организации исполнения обязательств, предусмотренных стандартом раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731.

8.3. Управляющая организация обязуется вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

8.4. Управляющая организация обязуется производить по требованию собственников сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней).

8.5. Иные формы и способы осуществления контроля определяются в соответствии действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

## 9. Прочие условия

9.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем договоре.

9.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.5. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

9.5.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

9.5.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

9.5.3. Приложение № 3 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

9.5.4. Приложение № 4 «Состав передаваемой Застройщиком документации».

## 10. Юридические адреса и подписи сторон

### Застройщик:

Акционерное общество  
«Специализированный застройщик ПЗСП»

614031, г.Пермь, ул. Докучаева, 31  
ИНН 5903004541, КПП 590301001  
Р/с 40702810849490141779, Волго-Вятский банк  
ПАО Сбербанк  
к/с 30101810900000000603, БИК 042202603

Генеральный директор

А.Н. Дёмкин

### Управляющая организация:

ООО «УК «Служба управления недвижимостью»

614031, г.Пермь, ул. Докучаева, 31  
ИНН 5903111293 КПП 590301001  
р/с 40702810100000006137 в ОАО АКБ «Урал  
ФД» Россия, 614990, г.Пермь, ул.Ленина, 64  
к/с 30101810800000000790, БИК 045773790

Генеральный директор

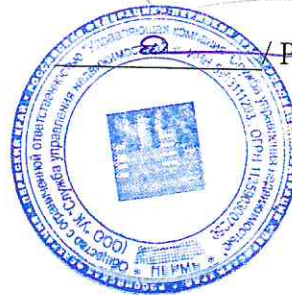
Р.В. Водянин

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Пермь, ул. Писарева, 27а

- насосная пожаротушения;
- насосная хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения;
- ИТП;
- лестничные клетки;
- коридоры общего пользования;
- тамбуры;
- лоджии перехода;
- вентиляционные камеры;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, ливневой канализации;
- лифтовые холлы; машинные отделения; лифты;
- крыша;
- крыльца;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- земельный участок;
- технический этаж (чердак);
- электрощитовые;
- техническое подполье;
- мусоросборники, мусорокамеры;
- помещение уборочного инвентаря;
- помещение пожарной сигнализации



/ А.Н. Дёмкин /



/ Р.В. Водянин /



ПЕРЕЧЕНЬ  
работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества многоквартирного  
дома по ул.Писарева, 27а

№	Перечень работ и услуг	Содержание и состав работ	Стоимость * на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц), в том числе услуги по управлению жилищным фондом
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе		18,28*
1.1.	Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования, аварийное обслуживание	<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов (проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента)</p> <p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами (проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примысков, принятие мер, исключающих подтопление, захлывание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них)</p> <p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов (выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней)</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитках и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия))</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов (выявление нарушений условий эксплуатации несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами)</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов (контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий)</p>	



Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов (проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемые крыши; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление напыльного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон, кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов (выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматур, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов (выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений плотности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (досоводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах (выявление выбоины, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов (проверка состояния внутренней отделки)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов))

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме)

Работы по обеспечению требований пожарной безопасности (осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты)

Обеспечение устранения аварий (обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах; удаление воздуха из системы отопления; проверка исправности и работоспособности

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме (проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации)

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах (проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения)



		Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений)	
1.2.	Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие calorifera со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	
1.3.	Механизированная уборка	Механизированная уборка и вывоз снега с придомовой территории многоквартирного дома	
1.4.	Санитарное обслуживание домовладений - уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	в холодный период года: Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и льда придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка лицевой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямых	
1.5.	Уборка мест общего пользования	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямых, текстильных матов).	
1.6.	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	
1.7.	Обслуживание лифтового хозяйства	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов); проведение электрических измерений; осуществление страхования гражданской ответственности владельцев опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте	
1.8.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, в том числе содержание контейнерных площадок	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. м; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	
2.	Текущий ремонт общего имущества	По плану текущего ремонта с учетом результатов техосмотров зданий. Работы, выполнение которых осуществляется Застройщиком в рамках гарантийного ремонта, не выполняются управляющей организацией за счет средств собственников жилых помещений. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.  Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: в случае выявления повреждений и нарушений - устранение причин нарушений. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.  Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение; в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; при необходимости восстановление штукатурного слоя	7,36*



Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов: при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт; в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: промывка системы теплоснабжения, промывка централизованной системы теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений, восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.
Установка информационных стендов в подъездах, досок для объявлений на подъездах МКД, ящиков для предложений
Установка резинового водонепроницаемого покрытия на входных группах
Замена замков
Замена доводчиков
Замена кнопок "Exit", замков электромагнитных, контролеров КТМ, блоков коммутатора, блоков управления, защелок "Effeif"
Завоз песка на детскую площадку и грунта на газоны придомовой территории
Уборка детской площадки в зимний период

4.	Дополнительные работы, виды услуг	Домофон - техническое обслуживание:	
			с трубкой 30,00**
			без трубки 8,00**
		Видеонаблюдение: аренда и техническое обслуживание системы	1,23***

\* Стоимость изменяется при изменении соответствующего нормативного акта органа местного самоуправления.

\*\* руб. за 1 квартиру в месяц

\*\*\* руб. за 1 кв.м. от жилого помещения в месяц



А.Н. Демкин



В.В. Водянин