

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ  
№ \_\_\_\_\_**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛИНВЕСТ», (далее - Управляющая организация), ОГРН 1157746283474, ИНН/КПП 7720297380/770501001 в лице генерального директора Коваленко А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
собственник/представитель собственника жилого/нежилого помещения № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м (далее – Собственник) на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

(далее – Многоквартирный дом), на основании:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(наименование, серия, номер, дата выдачи правоустанавливающего документа, наименование органа выдавшего документ)  
(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников, оформленного протоколом от «07» мая 2016г., который хранится в администрации поселения Первомайское в городе Москве, по адресу: 143396, г. Москва, п. Птичное, ул. Центральная, д.105 и в управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

### 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).



2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказать услуги по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_,

предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Техническая характеристика, состав и описание общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 3 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества
- другие услуги.

Плата за предоставление иных услуг не включена в тариф по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и оплачивается Собственником отдельно.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.



3.1.7. Принимать от Собственника плату за оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному абонентским отделом управляющей компании.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2.) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.8. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, Филиал Дирекции ДЖКХиБ АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и



графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

Ежегодно, в течении второго квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на общедоступных местах и в офисе управляющей организации.

3.1.15. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.20. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу



документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.27. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора), в том числе, во всех инстанциях судов общей юрисдикции, Арбитражных и Третейских судах, а также в государственных и иных организациях, ведомствах, учреждениях и предприятиях в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.30. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.32. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**



3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложением № 2.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);



д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в



Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

В соответствии с частью 7, ст. 156 Жилищного кодекса РФ размер платы за содержание жилого в многоквартирном доме устанавливается:

- общим собранием собственников с учетом предложений управляющей организации или в соответствии с тарифом, утвержденным органом государственной власти города Москвы, а именно решением совета депутатов поселения Первомайское г. Москвы (Приложение № 4 к Договору).

В соответствии с приложением № 4 размер платы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома применяется в соответствии со ставкой планово-нормативного расхода, а также согласно категории и технической характеристики жилого дома.

В случае изменения цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.



4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные действующим законодательством сроки, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором по следующим реквизитам: **БИК/ИНН 044525225/7720297380, кор. счет № 3010181040000000225, расчетный счет № 40702810038000030227 в (ПАО) «Сбербанк России» г. Москва.**

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.



4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 3 к настоящему Договору.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.18. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника Приложение № 5 к Договору.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.2.1. При отсутствии от Собственника претензий к Управляющей организации по ненадлежащему оказанию услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, данные услуги и работы считаются выполненными в полном объеме и надлежащего качества.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за



коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

## **6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.



## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание



которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 01.06.2016г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

## **10. Заключительные положения**

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 14 страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Техническая характеристика, состав и описание общего имущества в Многоквартирном доме 5 страниц;

2. Перечень услуг и работ по надлежащему содержанию общего имущества 10 страниц;

3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 4 страницы;



4. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, установленный для каждой категории домов 1 страница;

5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 страница;

#### Реквизиты, подписи сторон

Собственник: \_\_\_\_\_

паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выд. \_\_\_\_\_

к/п \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. адрес по месту регистрации \_\_\_\_\_

конт. телефон: \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

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

подпись

расшифровка

**Управляющая организация:** Общество с ограниченной ответственностью

«КАПИТАЛИНВЕСТ» **Юридический адрес:** 115172, г. Москва, ул. Набережная Краснохолмская, д. 1/15, пом. 5 ком. 1 оф.2

**Почтовый адрес:** 143396, г. Москва, п.Первомайское ,п.Птичное, ул.Центральная д.100,

**Контактный телефон:** 8(495)223-74-12; e-mail: [kapitalunvest@gmail.com](mailto:kapitalunvest@gmail.com)

**Банковские реквизиты:** ИНН/КПП 7720297380/770501001, расч.счет № 40702810038000030227, кор.счет 30101810400000000225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва БИК/ОГРН 044525225/1157746283474

**Генеральный директор**

ООО «КАПИТАЛИНВЕСТ» \_\_\_\_\_/Коваленко А.В./

м.п.



**Приложение № 1  
к Договору управления  
многоквартирным домом**

№ \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016г.

**Техническая характеристика, состав и описание общего имущества в многоквартирного дома**

<b>Адрес МКД:</b>	
год постройки	
год ввода в эксплуатацию	
серия проекта	
тип дома	
количество этажей	
количество подъездов	
общая площадь дома	
общая площадь жилых помещений	
количество жилых помещений	
общая площадь нежилых помещений	
количество нежилых помещений	
класс энергетической эффективности	
степень износа (%)	

<b>Наименование элемента общего имущества</b>	<b>Параметры</b>	<b>Наличие/отсутствие Показатель</b>
<b>I. Места общего пользования</b>		
<b>Помещения мест общего пользования</b>	Количество	
	Площадь пола	
	Материал пола	
<b>Межквартирные лестничные площадки</b>	Количество	
	Площадь пола	
	Материал пола	
<b>Лестничные марши</b>	Количество	
	Площадь пола	
<b>Лестничные площадки и марши нижних 2 этажей</b>	Количество	
	Площадь пола	
<b>Лестничные площадки и марши выше 2-х этажей</b>	Количество	
	Площадь пола	



Лестницы	Количество лестничных маршей	
	Площадь пола	
	Материал	
Коридоры	Количество	
	Площадь пола	
	Материал пола	
Технические этажи	Количество	
	Площадь пола	
	Материал пола	
Чердаки	Количество	
	Площадь пола	
	Материал пола	
Технические подвалы	Количество	
	Площадь пола	
	Материал пола	
Окна	Количество	
	Площадь	
Стены на лестничных клетках	Количество	
	Площадь	
Плафоны/приборы освещения	Количество	
	Площадь	
Дверные полотна на лестничных клетках	Количество	
	Площадь	
Подоконники	Количество	
	Площадь	
Оконные решетки	Количество	
	Площадь	
Отопительные приборы	Количество	
	Площадь	
Чердачные лестницы	Количество	
	Площадь	
Шкафы для электросчетчиков	Количество	
	Площадь	
Почтовые ящики	Количество	
	Площадь	
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Тип фундамента	
	Площадь наружной части фундамента	
Стены и перекрытия	Тип перекрытий	
	Количество перекрытий	
	Площадь перекрытий	
	Материал несущих стен	
	Стены и перегородки в помещениях общего пользования	



	Потолок в помещениях общего пользования	
	Стены и перегородки в подъездах	
	Потолок в подъездах	
Фасады	Тип фасада	
	Наружные стены	
	Длина межпанельных швов	
Крыши	Тип крыши	
	Количество крыш	
	Площадь крыши	
	Тип кровли	
	Протяженность свесов	
	Площадь свесов	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	
	из них:	
	деревянных	
	площадь	
	металлических	
	площадь	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	
	площадь	
	из них деревянных	
	площадь	
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифтовое оборудование	Количество:	
	Пассажирских	
	Площадь пола	
	Площадь стен кабины	
	Грузо-пассажирских	
	Площадь пола	
	Площадь стен кабины	
	Количество лифтовых шахт	
Мусоропровод	Тип мусоропровода	
	Количество загрузочных клапанов	
	Площадь загрузочных клапанов	
	Длина ствола мусоропровода	
Система электроснабжения	количество вводов в дом	
	магистраль с распределительным щитком	
	длина	
	протяженность сети электроснабжения	
	электрические водно-распределительные устройства	
	общедомовые приборы учета	
	тип прибора учета	



	единица измерения	
	дата ввода в эксплуатацию	
Система теплоснабжения	протяженность сети	
	Задвижки	
	вентили	
	краны	
	котлы отопительные	
	бойлерные, (теплообменники)	
	элеваторные узлы	
	радиаторы в помещениях мест общего пользования	
	колориферы	
	общедомовые приборы учета	
	тип прибора учета	
	единица измерения	
	дата ввода в эксплуатацию	
Система горячего водоснабжения	Протяженность трубопроводов горячего водоснабжения	
	Полотенцесушители	
	Задвижки	
	Вентили	
	Краны	
	общедомовые приборы учета	
	тип прибора учета	
	единица измерения	
дата ввода в эксплуатацию		
Система холодного водоснабжения	Протяженность трубопроводов холодной воды	
	Задвижки	
	Вентили	
	Краны	
	общедомовые приборы учета	
	тип прибора учета	
	единица измерения	
	дата ввода в эксплуатацию	
Система водоотведения	Протяженность трубопроводов водоотведения	
	Задвижки	
	Вентили	
	Краны	
Система газоснабжения	Протяженность трубопроводов газоснабжения	
	Задвижки	
	Вентили	
	Краны	
Система вентиляции	Количество вентиляционных каналов	



	Материал вентиляционных каналов	
	Протяженность вентиляционных каналов	
	Количество дымовых коробов/ вентиляционных коробов	
	Дымовые трубы/вентиляционные трубы	
	Количество систем подпора воздуха ПД	
	Количество систем:	
	приточных	
	вытяжных	
Система пожаротушения/дымоудаления	Тип системы	
	Количество	
Система водостоков	Тип системы	
	Количество желобов/ водосточных	
	Протяженность желобов/труб	
Системы очистки воды	Количество	
	Марка	
Насосы	Количество	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество	
Иное оборудование		
<b>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества</b>		
Общая площадь	Земельного участка	
	Тротуаров	
	Газона	
Зеленые насаждения	Количество деревьев	
	Количество кустарников	
Элементы благоустройства	Количество малых архитектурных форм	
	Количество ограждений	
	Количество скамеек	
	Количество столов	
	Наличие спортивной площадки	
	Наличие детской площадки	
Ливневая сеть	Количество люков	
	Количество применых колодцев	
	Тип ливневой канализации	
	Материал	
	Протяженность сети	
Иные строения	1. _____;	
	2. _____;	
	3. _____.	

Управляющая организация  
ООО «КАПИТАЛИНВЕСТ»

Собственник

\_\_\_\_\_ /Коваленко А.В./

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



**Перечень и периодичность выполнения  
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего  
содержания общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Вид конструктивного элемента, инженерной системы или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
<b>I. Техническое обслуживание</b>			
<b>1. Работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые при проведении технических осмотров</b>			
1.1.	Фундаменты	<b>Проведение осмотров с целью:</b> проверки соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	1 раз в год
		проверки технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	1 раз в год
		признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;	1 раз в год
		коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
		поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами.	2 раза в год
1.2.	Стены	<b>Проведение осмотров с целью:</b> выявления 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;	1 раз в год
		выявления 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;	1 раз в год
		выявления 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;	1 раз в год
		выявления в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборнощитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.	1 раз в год
1.3.	Перекрытия и покрытия	<b>Проведение осмотров с целью:</b> выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год



		выявления 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;	1 раз в год
		выявления наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год
		выявления наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	1 раз в год
		выявления зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	1 раз в год
		проверки состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	1 раз в год
1.4.	Колонны и столбы	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
		контроля состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
		выявления 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;	1 раз в год
		выявления поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;	1 раз в год
		контроля состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	1 раз в год
1.5.	Балки (ригели) перекрытий и покрытий	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		контроля состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
		выявления 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;	1 раз в год
		выявления коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкции (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
		выявления увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания.	1 раз в год
1.6.	Крыши	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		проверки кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
		проверки молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год



		выявления деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
		проверки состояния защитных бетонных плит и ограждений фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
		проверки температурновлажностного режима и воздухообмена на чердаке;	2 раза в год
		контроля состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);	в зимний период
		осмотра 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;	в зимний период
		проверки и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, листьев, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
		проверки и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи;	в зимний период
		проверки и при необходимости восстановления защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
		проверки и при необходимости восстановления насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель (при наличии);	1 раз в год
		проверки и при необходимости восстановления пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов (при наличии);	1 раз в год
		проверки и при необходимости восстановления антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	по мере необходимости
1.7.	Лестницы	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год
		выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях дома с железобетонными лестницами;	1 раз в год
		выявления прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	1 раз в год
		выявления прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучковточильщиков в домах с деревянными лестницами.	1 раз в год
		Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;	по мере необходимости
		проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	по мере необходимости
1.8.	Пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		выявления наличия, характера и величины выбоин и трещин: в зонтах козырьках над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей, в ступенях крылец;	1 раз в год
		выявления нарушения гидроизоляции в сопряжениях крылец, зонтах козырьках.	по мере необходимости
		проверки состояния пандуса и его соответствия технической документации.	по мере необходимости



1.9.	Фасады, цоколи, отмостки	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий.	1 раз в год
		Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих.	по мере необходимости
1.10.	Перегородки	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		выявления зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	1 раз в год
		проверки звукоизоляции и огнезащиты.	по мере необходимости
11.11.	Подъезды	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
11.13.	Система вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики	Проведение осмотров с целью:	1 раз в год
		определения работоспособности оборудования и элементов систем;	по мере необходимости по Договору со специализированной организацией
		контроля состояния, выявления и устранения причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	
		проверки утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	
		устранения неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранения засоров в каналах, устранения неисправностей шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений;	
		проверки исправности, технического обслуживания и ремонта оборудования системы холодоснабжения;	
		контроля и обеспечения исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	
		сезонного открытия и закрытия калорифера со стороны подвода воздуха;	
		контроля состояния и восстановления антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	
		Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги:	по мере необходимости по Договору со специализированной организацией
		для асбоцементных;	1 раз в год (перед началом отопительного сезона)
		для кирпичных.	4 раза в год (раз в квартал)
		Проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), проверка наличия «кармана» с люком, наличия нумерации дымоходов, состояния штукатурки побелки железнения оголовков;	4 раза в год (раз в квартал)
		проверка правильности расположения оголовков	1 раз в год
		(отсутствие зоны ветрового подпора);	1 раз в год
		проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и закупорки.	1 раз в месяц (с ноября по апрель)
		Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.	по мере необходимости
<b>Устранение выявленных неисправностей, в том числе:</b>	по мере выявления		
очистка ввода дымохода, кармана дымохода и перекидного кирпичного патрубка;			
устранение неплотностей;			
прочистка дымохода и вентиляционного канала.			
Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта проверки дымохода и вентиляционного канала на плотность и обособленность.	1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)		



		Проведение планового осмотра системы ДУ и ППА перед началом отопительного сезона.	1 раз в год
		Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления.	по Договору со специализированной организацией по мере необходимости
		Работа со специализированной организацией, обслуживающей по договору систему ДУ и ППА по устранению выявленных нарушений.	
1.14.	Печи, камины и очаги (при наличии)	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		определения целостности конструкций и проверки работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов	по мере необходимости по Договору со специализированной организацией
		устранения неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенения оголовков дымовых труб (дымоходов)	
		очистки от сажи дымоходов и труб печей	
устранения завалов в дымовых каналах			
1.15.	Индивидуальные тепловые пункты и водоподкачки	<b>Проведение осмотров с целью:</b>	
		проверки исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;	по мере необходимости
		проверки работоспособности и обслуживания устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	по мере необходимости
		Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительного принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	постоянно
		Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	при подготовке к отопительному сезону
		Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипнокоррозионных отложений.	после отопительного сезона
1.16.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания.	1 раз в год
		Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.	по мере необходимости
		восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков	по мере выявления и по мере необходимости
		устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре;	
		устранение местных не прогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов;	
		ликвидация воздушных пробок;	
		укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами.	
		Наладка автоматики подпитки расширительных баков.	1 раз в год
		Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки.	по мере выявления
		Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, запорной и регулирующей арматуры.	1 раз в год
		Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов.	по мере выявления
		Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды:	1 раз в месяц
		визуальный осмотр	
		проверка наличия и целостности пломб	
		снятие показаний прибора и запись их в журнал	
Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ)			
Обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ);			
Проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций;	1 раз в месяц		
Проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта;	1 раз в месяц		
Проверка работоспособности запорной арматуры.	1 раз в квартал		
1.17.	Система холодного водоснабжения, в т.ч.	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.	1 раз в год

	поливочная система	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.	по мере необходимости
		Устранение выявленных неисправностей:	
		устранение течи в трубопроводах и арматуре;	
		восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры;	
		восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования;	
		прочистка трубопроводов.	по мере выявления
		Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу.	1 раз в месяц
1.18.	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода	Проверка эксплуатационной готовности:	
		сети пожарного водопровода;	2 раза в год
		пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора).	1 раз в месяц
1.19.	Система водоотведения	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.	1 раз в год
		Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.	по мере необходимости
		Устранение выявленных неисправностей:	
		прочистка стояка;	
		прочистка лежачка;	
		устранение просадки, прогиба и контруклона	
		смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях;	
		подчеканка раструбов канализационных труб;	
		смена прокладок канализационных ревизий;	
		устранение засора трубопроводов;	
		установка металлических пробок на канализационных прочистках;	
		укрепление трубопроводов.	по мере выявления
		Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год
		Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации.	по мере необходимости и по Договору по специализированной организацией
		Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов.	по мере необходимости и по Договору по специализированной организацией
1.20.	Система электроснабжения	Проведение плановых осмотров вводнораспределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, техподполью и чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей.	1 раз в год
		Проведение технических осмотров электротехнических устройств МКД (бытовых напольных электроплит с жарочным шкафом контрольные функции) с целью предупреждения причин возникновения пожара и защиты пользователей от поражения электрическим током.	1 раз в год
		Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в год
1.21.	Система газоснабжения	Проведение планового осмотра помещений, где расположены газопроводы и на их соответствие требованиям «Правил безопасности в газовом хозяйстве»	1 раз в год по мере необходимости по Договору со специализированной организацией
		Работа со специализированной организацией по устранению нарушений в системе газоснабжения.	по мере необходимости и по Договору со специализированной организацией
1.22.	Лифты	- Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти.	в соответствии с периодичностью установленной



			регламентом
<b>2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации</b>			
2.1.	<b>Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения</b>	Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП.	1 раз в год
		Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения.	1 раз в год
		Подготовка гильз для термометров и штуцеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах, элеваторных и тепловых узлах.	1 раз в год
		Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние.	1 раз в год
		Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон.	1 раз в год
		Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды.	1 раз в год
		Гидропневматическая промывка системы центрального отопления.	1 раз в 4 года
		Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления.	1 раз в год
		Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома:	1 раз в год
		заполнение системы отопления сетевой водой	1 раз в год
		в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией;	1 раз в год
		работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов;	1 раз в год
		наладка и регулировка системы отопления;	1 раз в год
		вывод системы на расчетный режим работы;	1 раз в год
		наладка автоматики подпитки расширительных баков (при независимой схеме присоединения системы отопления дома к наружным тепловым сетям);	1 раз в год
		контроль параметров на тепловом вводе;	1 раз в год
		контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18 + 20 0С) в жилых помещениях);	1 раз в год
проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+600 С) в точках водоразбора.	1 раз в год		
Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации.	ежегодно		
2.2.	<b>Система холодного водоснабжения, в т. ч. поливочная система и система противопожарного водопровода</b>	Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осеннезимней эксплуатации и акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации.	1 раз в год
		Консервация и расконсервация поливочной системы.	2 раза в год
		Устройство дополнительной сети поливочной системы.	при необходимости
		Восстановление местами разрушенной теплоизоляции.	
		Устранение течи трубопроводов и запорной арматуры.	
		Устранение неисправностей насосного оборудования:	
повысительных насосов;			
пожарных насосов.	при необходимости		
2.3.	<b>Фасады, цоколи, отмостки</b>	Очистка и промывка фасадов зданий от атмосферных и грязепочвенных загрязнений.	2 раза в год
		Устранение нарушений в состоянии отмостки:	по мере выявления
		обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%);	
		заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций;	
		расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания.	
		Устранение нарушений в состоянии цоколя:	
обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %);			

		восстановление поврежденной штукатурки и облицовки;	
2.4.	Крыши (ограждающие элементы и несущие части системы водоотвода)	Укрепление парапетных ограждений.	1 раз в год
		Установка и снятие крышеклотков с воронок наружных водосточных труб.	2 раза в год
		Переключение внутреннего водостока на летний и зимний режимы работы.	2 раза в год
		Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
		Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок.	по мере необходимости
2.5.	Помещения общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы, техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи, помещения дежурного по подъезду, консьержки, охраны и т.д.)	Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, осмотр ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции.	1 раз в год
		Создание нормативного температурновлажностного режима в помещениях (утепление чердачного перекрытия, рыхление слежавшегося сыпучего утеплителя, остекление и закрытие слуховых окон, открытие и заделка продухов в цоколях зданий и жалюзи, установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещении электрощитовой, приведение в порядок входной группы).	1 раз в год
		Обеспечение свободного подхода к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.	по мере выявления
		Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры).	
		Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений:	
		уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания;	
		оборудование приемков, закрытие их решеткой;	
		обеспечение уклона пола в сторону приемка;	
		установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств.	
		Выполнение мероприятий по дератизации, дезинсекции и дезинфекции.	1 раз в год
2.6.	Прочие работы	Укрепление флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей.	1 раз в год
		Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков.	1 раз в год
		Непредвиденные работы.	по мере необходимости
		Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности.	1 раз в год
		Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов.	по мере необходимости
		Проведение инструктажа арендаторов и граждан, проживающих на 1-х этажах, о мерах безопасности при обнаружении запаха газа.	1 раз в год
		Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации.	ежегодно
		Оформление акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации.	ежегодно
		Мелкий ремонт почтовых стальных ящиков.	при необходимости
<b>II. Санитарное содержание</b>			
2.1.	Помещения общего пользования (ЖНМ-96-01/7, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 4 июня 1996 года № 465), Инструкция по расчету	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей.	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
		Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах:	



численности подмены рабочих, занятых на работах по содержанию придомовой территории, по содержанию и текущему ремонту общего имущества и мест общего пользования в многоквартирном доме	без лифта и мусоропровода	2 раза в неделю	
	без лифта с мусоропроводом	2 раза в неделю	
	с лифтом без мусоропровода	1 раз в неделю	
	с лифтом и мусоропроводом	1 раз в неделю	
	<b>Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах:</b>		
	без лифта с мусоропроводом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)	
	с лифтом и мусоропроводом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)	
	<b>Мытье лестничных площадок и маршей в домах:</b>		
	без лифта и мусоропровода	2 раза в месяц	
	без лифта с мусоропроводом	2 раза в месяц	
	с лифтом без мусоропровода	1 раз в месяц	
	с лифтом и мусоропроводом	1 раз в месяц	
	<b>Мытье пола кабины лифта в домах:</b>		
	с лифтом без мусоропровода	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)	
	с лифтом и мусоропроводом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)	
	<b>Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта в домах:</b>		
	с лифтом без мусоропровода	2 раза в месяц	
	с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц	
	<b>Мытье окон и оконных переплетов.</b>		1 раз в год
	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков.		1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов.		2 раза в год	
Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.		1 раз в неделю	
2.2.	Помещения дежурного по подъезду, консьержки, охраны и т.п.	Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мытье пола 4 раза в год).	5 раз в неделю
		Влажная протирка и мытье оконных и дверных решеток, отопительных приборов.	4 раза в год
		Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников.	1 раз в неделю
		Уборка туалетов, чистка санитарнотехнических приборов (унитазов, раковин и др.), опорожнение и мытье урн.	5 раз в неделю
		Влажная протирка и мытье стен, дверных полотен, плафонов.	2 раза в год
		Мытье окон и оконных переплетов; обметание пыли с потолков.	2 раза в год
2.3.	Фасады, цоколи, отмостки	Протирка указателей улиц и номеров домов (несветовых) на стенах фасадов.	2 раза в холодный период года и 5 раз в теплый период года
		<b>- Очистка и промывка цоколей:</b>	
		в летний период (с применением воды и моющих средств);	еженедельно
		в зимний период при температуре до минус 5 °С с использованием незамерзающих моющих средств.	еженедельно

2.4.	Вывоз мусора Вывоз бытового мусора (ГОСТ Р 51617-2000)	Вывоз твердых бытовых отходов:	ежедневно
2.5.	Откачка и вывоз жидких бытовых отходов	Выполнение работ по откачке жидких бытовых отходов.	по мере необходимости
		Вывоз жидких бытовых отходов.	по мере необходимости
2.6.	Сбор и передача бытовых отходов I-IV классов опасности	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор бытовых 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.	по мере необходимости
2.7.	Содержание территории в холодный период	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
		Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада
		Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток
		Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
		Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
		Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
		Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
		Промывка урн	1 раз в месяц
2.8.	Содержание территории в теплый период	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в двое суток
		Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
		Поливка тротуаров	2 раза в сутки
		Уборка газонов	1 раз в двое суток
		Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
		Покос газонов	3 раза в сезон
		Окапывание деревьев (до 6 лет)	2 раза в сезон
		Стрижка кустарника	3 раза в сезон
		Уборка техподполья	1 раз в месяц
		Уборка техэтажа, кровли	1 раз в месяц
		Уборка козырьков	1 раз в месяц
		Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
		Очистка канализационных и пожарных колодцев	1 раз в месяц
		Промывка урн	2 раза в месяц
Протирка указателей	3 раза в сезон		

Управляющая организация  
ООО «КАПИТАЛИНВЕСТ»

Собственник

\_\_\_\_\_/Коваленко А.В./

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

М.П.



**Порядок  
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг  
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную  
продолжительность<sup>14</sup>**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 оС	а) за каждые 3 оС снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие	отклонение состава и	при несоответствии состава и свойств воды

1. <sup>14</sup> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>5. Газоснабжение</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги



	требований не допускается	ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов
<b>6. Отопление</b>		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 оС (в угловых комнатах +20 оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления,	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		
--	--	--

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги. количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

**Управляющая организация  
ООО «КАПИТАЛИНВЕСТ»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_/Коваленко А.В./

м.п.

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



№ \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016г.

**Размер платы за услуги по управлению,  
содержанию и ремонту жилого помещения  
в соответствии с технической характеристикой дома (руб./кв.м.)**

Категории многоквартирных домов	*Ставка руб. на 1 кв.м.
Жилые дома со всеми удобствами, с газовым оборудованием, без лифта и без мусоропровода	27,05
Жилые дома со всеми удобствами, с электроплитами, без лифта и без мусоропровода	26,77
Жилые дома со всеми удобствами, с газовым оборудованием, без услуги «уборка мест общего пользования дома»	24,05
Жилые дома со всеми удобствами, с электроплитами, без услуги «уборка мест общего пользования дома»	23,77
Жилые дома без одного и более видов удобств, с газовым оборудованием	27,05
Жилые дома без одного и более видов удобств, с электроплитами	26,77
Жилые дома без одного и более видов удобств, с газовым оборудованием, без услуги «уборка мест общего пользования дома»	24,05
Жилые дома без одного и более видов удобств, с электроплитами, без услуги «уборка мест общего пользования дома»	23,77
Жилые дома без одного и более видов удобств, с газовым оборудованием, без услуги «уборка мест общего пользования дома» и содержание придомовой территории	19,20
Жилые дома без одного и более видов удобств, с электроплитами, без услуги «уборка мест общего пользования дома» и содержание придомовой территории	18,92

\*Ставки утверждены решением Совета депутатов поселения Первомайское от 14.05.2013г.

Управляющая организация  
ООО «КАПИТАЛИНВЕСТ»

Собственник

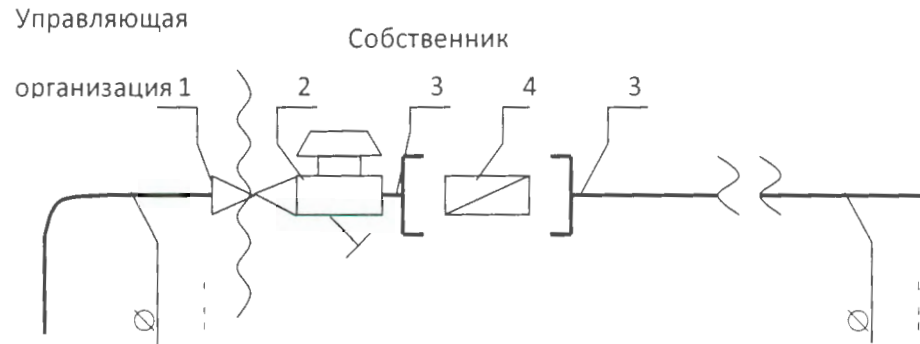
\_\_\_\_\_ /Коваленко А.В./

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

М.П.

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

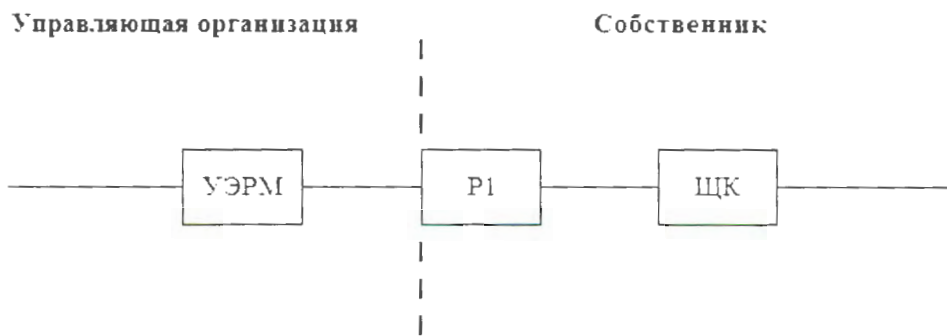


- Шаровой кран
- Регулятор давления Ду
- Ниппель с накидной гайкой
- Водосчетчик СГИ Ду

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



- УЭРМ - устройство этажное распределительное
- Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный
- ЩК - щиток квартирный

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

**Управляющая организация  
ООО «КАПИТАЛИНВЕСТ»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_/Коваленко А.В./  
м.п.

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