

Договор № _____
оказания услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме

г. Королёв
Московской области

«___» _____ 2026 г.

Акционерное общество «Жилсервис» ОГРН 1095018000153, ИНН 5018134452, место нахождения: 141070, Московская Область, г. Королёв, ул. Суворова, д.16, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **Генерального директора Елисеева Алексея Валентиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (далее по тексту - «Многokвартирный дом»), обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № _____ от _____ г., и, именуемые в дальнейшем Плательщики (Собственники) с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 36, 39, ч. 1 и 2 ст. 161, ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Приложении № 1.

1.4. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора, а собственники обязуется вносить плату за содержание жилого помещения.

2.2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, оказываемых Управляющей организацией, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен статьей 36 Жилищного кодекса РФ и дополнительно указан в Приложении № 1 к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с целями, указанными в Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в установленные законом сроки.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств, решение о котором принимается на общем собрании собственников. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется по факту накопления денежных средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственникам помещений на устранение неисправностей общего имущества многоквартирного дома, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.2.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.2.5. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по оборудованию многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, Управляющая организация обязуется обеспечить допуск сетевой организации к местам установки средств учета. Расходы сетевой организации, связанные с оборудованием энергопринимающих устройств приборами учета возмещаются собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Заключать договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.7. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию собственников знакомить с содержанием указанных документов.

3.2.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.2.9. Информировать собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг.

3.2.10. Обеспечить собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, информационных стендах в помещении Управляющей организации.

3.2.11. На основании заявки собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) собственников.

3.2.12. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передать ее иным лицам), без письменного разрешения собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.2.13. Представлять интересы собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.2.14. В случае образования просроченной задолженности по оплате собственниками услуг по содержанию жилого помещения, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о собственниках третьим лицам.

3.2.15. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, собственники предоставляют право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организацией прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.

3.2.16. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, привлекать третьих лиц для выполнения работ по Договору, в том числе платежных агентов и сторонние организации для ведения учета собственников, в том числе паспортного, производству начислений платы и иных операций направленных на исполнение функций управления многоквартирным домом.

3.3.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неплатежей, ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в судебном порядке.

3.3.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание жилого помещения.

3.4.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.4.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4.4. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.4.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о смене собственника с указанием данных нового собственника и даты перехода права собственности, а также нанимателя и представить Управляющей организации копии документов, подтверждающих смену собственника или нанимателя.

3.4.6. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования согласно нормам действующего законодательства;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.4.7. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения запрещается складировать строительный мусор на лестничных площадках многоквартирного дома, местах общего пользования, контейнерных площадках.

3.4.8. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов в порядке, установленном действующим законодательством (необходимо заказывать бункер за свой счет и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов мусоровывозящей организации по предварительной заявке или оплатить Управляющей организации услуги предоставления бункера).

3.4.9. В случае несоблюдения требований п. 3.4.8. Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

3.4.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему(им) помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварии - в любое время.

В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на собственника.

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

3.4.12. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.4.13. Не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах, на проездах и перед подъездом. Площадка перед подъездом предназначена только для посадки-высадки пассажиров и маневра транспортных средств. Расположение автомобилей не должно мешать проезду транспортных средств экстренных служб.

3.4.14. Не устраивать укрытия типа «Ракушка» и иные тенты (сборно-разборные металлические конструкции, предназначенные для хранения автотранспортных средств) на прилегающем к многоквартирному дому земельном участке.

3.5. Собственник имеет право:

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

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

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится собственником на основании единого платежного документа (далее по тексту - ЕПД). ЕПД формируется и выставляется путем размещения в последний календарный день расчетного периода в платежных терминалах и в срок до 1 (первого) числа каждого месяца обеспечивается его доставка Плательщику (Собственнику).

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание жилого помещения (включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме), плату за теплоноситель ОДН, тепловую энергию ОДН, горячее водоснабжение ОДН, холодное водоснабжение ОДН, отведение сточных вод ОДН, очистку сточных вод ОДН, электроснабжение ОДН, сбор и вывоз ЖБО, обращение с ТКО (в отсутствии заключенных прямых договоров между Плательщиками (Собственниками) и региональным оператором по обращению с отходами).

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в едином платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов, с учетом стоимости таких ресурсов, установленных Комитетом по ценам и тарифам Московской области, на соответствующий период.

4.4. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт утверждается ежегодно на общем собрании Собственников помещений. Размер платы за содержание и текущий ремонт определяется с учётом предложений Управляющей организации в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями и нормами законодательства.

4.6. Размер дополнительных услуг устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.7. В случае принятия Собственниками решения об утверждении размера платы равным размеру платы, установленному органом местного самоуправления для соответствующей категории благоустройства МКД, а также в отсутствие решения Собственников об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт на момент утверждения органом местного самоуправления размера платы для соответствующей категории благоустройства МКД, изменение размера платы производится одновременно с принятием соответствующих изменений органом местного самоуправления, при этом решение общего собрания Собственников помещений в МКД, а также заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.8. Не использование помещений собственником не является основанием для невнесения платы по Договору.

4.9. Стороны договорились осуществлять оплату цены Договора, предоставляемых услуг и выполняемых работ Управляющей организацией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору или отсутствие претензии, поданной собственником в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества, подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация вправе требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

5.5. В случае нарушения собственником, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных площадок, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования либо перепланировки квартиры, нарушения правил эксплуатации жилых помещений и инженерного оборудования, порчи помещений общего пользования и объектов благоустройства, повлекшего за собой материальный ущерб, собственник возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

5.6. В случае причинения материального ущерба собственнику виновными действиями Управляющей организации, Управляющая организация устраняет последствия нанесенного ущерба за свой счет.

5.7. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее тридцати дней с момента происшествия.

5.8. Все жалобы (заявления, требования, претензии) собственника к Управляющей организации по качеству обслуживания должны быть предъявлены последнему в письменной форме.

5.9. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли Сторон, сроки

выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

5.10. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 2 (двух) месяцев, ни одна из Сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.11. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:

6.2. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. По требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

6.4. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

6.5. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации(обязательно), собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.7. 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), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.8. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. по инициативе собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.1.2. по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники помещений должны быть предупреждены не позднее, чем за три месяца до прекращения Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- 7.1.2. В судебном порядке.
- 7.1.3. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 7.1.4. В случае смерти (ликвидации (для юридических лиц)) собственника.
- 7.1.5. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 7.2. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате, произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.
- 7.3. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются в претензионном порядке путем переговоров и направления претензий.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники даёт согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

8.4. Для исполнения договорных обязательств собственник предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

8.5. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника и безопасности этих данных при их обработке.

В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и становится обязательным для всех Собственников помещений в МКД.

9.2. Настоящий Договор заключается на 5 (пять) лет.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором (ст. 162 ЖК РФ).

9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев принятия органами власти нормативно-правовых актов, изменяющих условия настоящего Договора, когда применению подлежат положения нормативно-правовых актов.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Управляющая организация имеет право передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия на то собственника. Управляющая организация вправе привлечь для оказания отдельных услуг третьих лиц. Всю ответственность перед собственником по договорам с третьими лицами несет Управляющая организация.

10.3. Настоящий Договор составлен в 1 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.4. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. К настоящему Договору прилагаются:

10.5.1. Акт технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

10.5.2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня (Приложение № 2).

11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Акционерное общество «Жилсервис»

Юридический адрес: 141070, МО,

г. Королев, ул. Суворова, д. 16

ИНН/КПП 5018134452/501801001

р/с 40702810240170102857

в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОГРН 1095018000153

8(495)511-50-20

Генеральный директор

АО «Жилсервис»

_____/Елисеев А.В./

МП

Собственники помещений в МКД:

Согласно протоколу ОСС № _____ от _____ г.

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома		
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3.	Серия, тип постройки		
4.	Год постройки		
5.	Год последнего капитального ремонта		
6.	Количество этажей		
7.	Наличие подвала		
8.	Наличие цокольного этажа		
9.	Наличие мансарды		
10.	Наличие мезонина		
11.	Количество квартир		
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
13.	Строительный объем		куб.м
14.	Площадь:		
15.	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками		кв.м
16.	б) жилых помещений (общая площадь квартир)		кв.м
17.	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		кв.м
18.	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		кв.м
19.	Количество лестниц		шт.
20.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)		кв.м
21.	Уборочная площадь общих коридоров		кв.м
22.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)		кв.м
23.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		кв.м
24.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	плитный ростверк по сваям	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	наружные стены: монолитный железобетон с облицовкой кирпичом, внутренние стены: монолитный железобетон окраска по штукатурке	

3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	монолитные железобетонные	
	чердачные	монолитные железобетонные	
	междуэтажные	монолитные железобетонные	
	подвальные	монолитные железобетонные	
	(другое)		
5	Крыша	плоская, чердачная, с внутренней системой ливнестоков, с мягким рулонным гидроизоляционным покрытием	
6	Полы	плитка керамогранитная	
7	Проемы		
	окна	ПВХ, стеклопакеты	
	двери	ПВХ, остекленные	
	(другое)		
8	Отделка		
	внутренняя	окраска по штукатурке	
	наружная	без отделки	
	(другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование		
	ванны напольные	260	
	электроплиты	260	
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	-	
	сигнализация	-	
	мусоропровод	нет	
	лифт	б 3 - пассажирские, г/п 400кг; 3 - грузопассажирские, г/п 630 кг)	
	вентиляция	в жилых помещениях - естественная вытяжка	
	противодымная защита	системы дымоудаления из коридоров и подпора воздуха в лифтовые шахты	
	Система домофонизации		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	централизованное	
	холодное водоснабжение	централизованное	
	горячее водоснабжение	от ИТП	
	водоотведение	централизованное	
	газоснабжение	нет	
	отопление (от внешних котельных)	от ИТП	
	отопление (от домовой котельной)	нет	
	печи	нет	
	калориферы	нет	
	АГВ	нет	
	(другое)	-	
11	Крыльца	входные группы с площадкой оборудованной пандусом	

III. Состав общего имущества

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Тамбур.
4. Коридоры.
5. Лестничные клетки.
6. Балконы и лоджии, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
7. Лифтовые холлы.
8. Лифты.
9. Лифтовые и иные шахты.
10. Технический этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование.
11. Крыши.
12. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома.
13. Служебные помещения.
14. Подсобные помещения.
15. Иные помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями помещений собственников и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
16. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из: сетей; вводных шкафов; вводно-распределительных устройств; аппаратуры защиты, контроля и управления; коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии; этажных щитков; осветительных установок помещений общего пользования; электрических установок систем дымоудаления; систем автоматической пожарной сигнализации; систем внутреннего противопожарного водопровода.
17. Внутридомовая система теплоснабжения, состоящая из: сетей; стояков; ответвлений от стояков до первых отключающих (запорно-регулирующих) кранов на данных ответвлениях; данных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, теплового пункта, а также другого оборудования расположенного на этих сетях.
18. Внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из: сетей; стояков; ответвлений от стояков до первых отключающих (запорно-регулирующих) устройств; данных отключающих устройств; коллективных приборов учета холодной и горячей воды, теплового пункта, а также иного оборудования расположенного на этих сетях.
19. Внутридомовая система канализации, состоящая из: сетей; стояков; выпусков из данных стояков.
20. Наружные сети (при наличии): электроснабжения в т.ч. наружные сети освещения придомовой территории; теплоснабжения; водоснабжения; канализации от границ балансовой и эксплуатационной ответственности до внутридомовых сетей, включая оборудование и сооружения расположенные на данных наружных сетях.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Генеральный директор
АО «Жилсервис»

_____/Елисеев А.В./
М.П.

Собственники помещений в МКД:

Согласно протоколу ОСС № _____ от
_____ г.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.	<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <ul style="list-style-type: none">- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:<ul style="list-style-type: none">= признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;= коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.
2.	<p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p> <ul style="list-style-type: none">- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3.	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>
4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p> <p>выявление 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;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p>

	<p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</p> <p>контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p>

	<p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>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</p>
9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>выявление 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;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>
12.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
13.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>

Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-

технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> <p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p> <p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> <p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;</p> <p>контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</p> <p>сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
15.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</p> <p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;</p> <p>работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p> <p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
16.	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p> <p>очистка и промывка водонапорных баков;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>
17.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p>

	<p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>
18.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования многоквартирном доме:</p> <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p> <p>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;</p> <p>обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).</p>
19.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <p>организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.</p>
<i>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</i>	
20.	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <p>сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон;</p> <p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>
21.	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</p> <p>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</p> <p>сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;</p> <p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>очистка придомовой территории от наледи и льда;</p> <p>очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</p>
22.	<p>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</p> <p>подметание и уборка придомовой территории;</p> <p>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;</p> <p>уборка и выкашивание газонов;</p> <p>прочистка ливневой канализации;</p>

	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.
23.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов. В настоящем перечне понятие "уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов" используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. N 1156 "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641".
23.1.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.
24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
26.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Периодичность оказания услуг

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность оказания услуг
1.	Содержание помещений общего пользования:	
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	6 раз в неделю
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
	- мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	- влажная уборка кабин лифтов	Ежедневно
	- мытье стен, окон и дверей помещений общего пользования	1 раза в год
	- уборка помещений подвала (технического подполья) от мусора	1 раз в год
	- дератизация подвальных помещений	1 раз в месяц
	- протирка пыли с подоконников, отопительных приборов, расположенных на лестничных клетках, поручней лестничных маршей	1 раз в месяц
2.	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	
	Летний период:	
	- подметание земельного участка в летний период в дни без осадков или с осадками до 2-х см	1 раз в сутки
	- уборка мусора с газонов	1 раз в сутки
	- очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	- покраска урн	1 раз в год
	Зимний период:	
	- сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	1 раз в двое суток
	- сдвигка и подметание снега при снегопаде	раз в 3 часа в рабочее время дворника
	- посыпка территории противогололедными составами (песком)	1 раз в сутки в гололед
	- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
	- прочистка канавок и лотков для стока воды при таянии снега	по мере необходимости
3.	Стены и фасады:	
	- отбивка отслоившейся наружной поверхности стен (штукатурка, облицовочная плитка, наполнение межпанельных швов, элементов декора), их уборка	по мере необходимости

	- укрепление домовых знаков, подъездных табличек и других элементов визуальной информации	по мере необходимости
	- укрепление козырьков ограждений и перил крылец	по мере необходимости
	- проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания	1 раз в год
4.	Крыши и водосточные системы:	
	- уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год (весна и осень)
	- прочистка внутреннего водостока от засорения	в случае необходимости
	- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	Постоянно
5.	Оконные и дверные заполнения:	
	- замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования;	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
	- установка, укрепление пружин на подъездных входных дверях	при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
	- снятие пружин на подъездных входных дверях	при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период
	- закрытие подвальных, чердачных дверей, металлических решеток, лазов на замки	Постоянно
6.	Обслуживание внутридомовой системы центрального отопления:	
	- расконсервация, консервация, ремонт, регулировка, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
	- испытание систем центрального отопления	2 раза в год
	- отключение радиаторов при их течи	при обнаружении течи
	- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	в случае обнаружения дефектов
	- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	2 раза в месяц
	- уплотнение сгонов	1 раз в год
	- очистка от накипи запорной арматуры	1 раз в три года
	- слив воды и наполнение водой системы	после окончания отопительного периода, в случае аварии
	- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и стояках	при плановых осмотрах – 2 раза в год
7.	Обслуживание системы горячего водоснабжения:	
	- смена прокладок, набивка сальников в водопроводных и вентиляльных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	1 раз в год
	- уплотнение сгонов	1 раз в год
	- прочистка трубопроводов	ежегодно, в период проведения профилактических работ
	- открытие и закрытие задвижек и вентиляей, предназначенных для отключения и регулирования системы	2 раза в месяц
	- утепление трубопроводов	в случае обнаружения дефекта
	- устранение течи	в случае обнаружения дефекта
	- осмотр системы	2 раза в год
8.	Обслуживание системы холодного водоснабжения:	
	- смена прокладок, набивка сальников в водопроводных и вентиляльных кранах в технических подпольях	1 раз в год
	- уплотнение сгонов	1 раз в год
	- прочистка трубопроводов	по мере необходимости
	- утепление трубопроводов	в случае обнаружения дефекта
	- устранение течи	в случае обнаружения дефекта

	- осмотр системы	2 раза в год
9.	Обслуживание внутридомовой системы канализации:	
	- осмотр системы	2 раза в год
	- проверка канализационных вытяжек, в зимнее время предотвращение обмерзания оголовков канализационных вытяжек	2 раза в год (зимой 1 раз в месяц)
	- прочистка канализационного стояка	в случае обнаружения дефекта
	- устранение засоров в системе канализации в случае невозможности установления виновника засора	в случае обнаружения дефекта
	- проветривание колодцев	1 раз в месяц
	- откачка воды из подвала	при обнаружении воды
10.	Диспетчерское и аварийно-техническое обслуживание:	
	- контроль за работой внутридомового инженерного оборудования	круглосуточно
	- прием заявок от Единой диспетчерской службы	круглосуточно
	- аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей	круглосуточно
	- ликвидация повреждений на внутренних сетях электроснабжения	круглосуточно
	- содержание закрепленной за аварийной службой производственно-технической базы	Постоянно
11.	Обслуживание электрооборудования:	
	- смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД	в случае обнаружения дефекта
	- замеры сопротивления изоляции электрооборудования и проводов	1 раз в 3 года
	- зачистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	в случае необходимости, в период отключения электроснабжения при проведении ремонтов
	- проверка заземления оборудования	1 раз в год
	- закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	Постоянно
	- отключение неисправного оборудования или участка сети до устранения неисправностей	в случае обнаружения дефекта
12.	Противопожарные мероприятия:	
	- обеспечение освещения на лестничных клетках, в чердачных помещениях и технических подпольях, а также доступа к сгораемым конструкциям и противопожарному инвентарю	Постоянно
	- обеспечение свободных проходов для продвижения людей на лестничных и противопожарных переходах	Постоянно
13.	Внешнее благоустройство:	
	- обеспечение сохранности зеленых насаждений	Постоянно
	- покраска и мелкий ремонт элементов детских и спортивных площадок	1 раз за год
	- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	2 раз в год (весна и осень)
	- побелка или покраска бордюров	1 раз в год
	- промывка домовых знаков, подъездных табличек и других элементов визуальной информации	2 раза в год (весна и осень)
	- размещение рекламно-информационных стендов у подъездов домов	в период действия договора
	- окраска ограждений контейнерной площадки, мелкий ремонт ограждения	2 раза в год
14.	Текущий ремонт элементов общего имущества МКД	по результатам ежегодных плановых осмотров, в результате аварии, на основании дефектных ведомостей

Порядок изменения перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Изменение перечня работ и услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав перечня работ и услуг, не допускается.

Перечень работ и услуг может изменяться в следующих случаях и в порядке:

а) расширен дополнительными работами и услугами, не предусмотренными перечнем работ, услуг;
б) из перечня работ и услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в перечень работ и услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 2 к настоящему Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 2 к настоящему Договору;

д) не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Изменение перечня работ и услуг по предложению Собственника допускается в случае установления Собственником целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных в перечне работ и услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору срок с надлежащим качеством).

Генеральный директор
АО «Жилсервис»

_____/Елисеев А.В./
М.П.

Собственники помещений в МКД:

Согласно протоколу ОСС № _____ от
_____ г.