

**Общая характеристика Многоквартирного дома (МКД):**

1. Адрес МКД: \_\_\_\_\_
2. Год постройки МКД: \_\_\_\_\_
3. Количество этажей в МКД: \_\_\_\_\_
4. Количество подъездов в МКД: \_\_\_\_\_
5. Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом помещений общего пользования: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в т.ч. жилых помещений: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, нежилых помещений без учета мест общего пользования: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, помещений общего пользования: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**СОБСТВЕННИК**

Директор:

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

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

М.П.

**Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.**

Перечень общего имущества в многоквартирном доме подлежит согласованию Сторонами настоящего Договора управления многоквартирным домом в виде заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору в течении 30 календарных дней с даты получения ООО «УК Семья» по акту технической документации на многоквартирный дом.

До подписания указанного дополнительного соглашения в целях исполнения настоящего Договора Стороны договорились осуществлять управление, обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества согласно требований Постановления Правительства от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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».

## УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

## СОБСТВЕННИК

Директор:

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

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

М.П.

Приложение № 3

к договору № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### **Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями.
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг (при исполнении коммунальных услуг).
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
12. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
13. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан.
14. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги (при их исполнении).
15. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ****СОБСТВЕННИК**

Директор:

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

М.П.

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

Приложение № 4

к договору № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Перечень услуг/работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования - 1 раз в год. Если разбитое стекло окон, дверей приводит к нарушению температурных требований, требований влажности и т.д., замена должна быть произведена в течение 7 календарных дней.
2. Регулировка, промывка, испытание систем центрального отопления (расконсервация и консервация, опрессовка), утепление бойлеров – не реже 2 раз в год.
3. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов, проверка состояния продухов в цоколях зданий, восстановление и утепление наружных водоразборных кранов и колонок. Проверка состояния и чистка задвижек, счетчиков, грязевиков – не реже 2 раз в год.
4. Осмотр, обслуживание запорной и регуливающей арматуры, спускных и воздушных кранов, опор, металлоконструкций, систем центрального отопления, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем отопления и общего имущества дома – не реже 2 раз в год.
5. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах дымоудаления, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов- по мере необходимости на основании дефектных ведомостей электротехнических устройств.
6. Проверка состояния водопроводно-канализационной сети и оборудования на ней, проверка канализационных вытяжек. — не реже 2-х раз в год.
7. Техническое содержание сети, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и оборудования внутренних систем водопроводов и канализации в жилом доме, ИТП и общедомовых приборах учета. Устранение засоров и затоплений. Проведение профилактического ремонта. Ликвидация аварий, устранение утечек и неисправностей в сети, не требующих вызова специальных бригад.
8. Ведение технической документации и отчетности. Устранение неисправностей по заявкам жильцов.
9. Обход и осмотр технического состояния электрических сетей и электрооборудования. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов – не реже 2 раз в год.
10. Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода – не реже 2 раз в год.
11. Осмотр, поддержание в надлежащем состоянии - ежемесячно. В случае выхода из строя – ремонт общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (в случае ремонтпригодности).

12. Организация и поддержание в надлежащем состоянии системы противопожарного водопровода в состоянии, пригодном для использования в случае возникновения пожарной опасности.
13. Осуществление мероприятий противопожарной безопасности, недопущение состояний, могущих привести к возникновению пожаров, проведение разъяснительной работы с собственниками МКД о мерах и мероприятиях противопожарной безопасности, антиперирование (огнезащита).
14. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, холла лифта (при наличии лифта).
15. Мытье лестничных площадок и маршей, холла лифта (при наличии лифта).
16. Обметание пыли со стен и потолков.
17. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничной клетке, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков.
18. Мытье окон.
19. Уборка площадки перед входом в подъезд.
20. Уборка входных групп (крыльцо, ступени, входная дверь).
21. Влажная протирка подоконников, перил, отопительных приборов.
22. Уборка подвалов, в т.ч. вывоз мусора, влажное подметание пола, стен, потолков.
23. Удаление мусора из мусороприемных камер.
24. Уборка мусороприемных камер.
25. Уборка загрузочных клапанов мусоропровода, мытье и протирка закрывающихся устройств мусоропровода.
26. Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода.
27. Очистка и дезинфекция мусоросборников.
28. Уборка бункеров.
29. Устранение засоров.
30. Транспортировка мусора и твердых бытовых отходов на контейнерные площадки и загрузка их в контейнеры.
31. Профилактический осмотр мусоропроводов.
32. Подметание территории в теплое время год.
33. Уборка газонов.
34. Уборка контейнерных площадок.
35. Очистка урн от мусора.
36. Подметание территории в зимнее время года без снегопада.
37. Уборка снега.
38. Очистка территории от наледи и льда.
39. Очистка крыши от снега и льда в зимнее время года.
40. Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами во время гололеда.
41. Вывоз крупногабаритного мусора с контейнерных площадок.
42. Уход за зелеными насаждениями в летний период времени (обрезка кустарников, побелка и окапывание деревьев, покос травы, полив газонов и насаждений и др.).
43. Подготовка (покраска) детских площадок к использованию в теплое время года.
44. Проведение осмотров кровли в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. Локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли.
45. Аварийное обслуживание.

46. Дератизация и дезинсекция.
47. Обслуживание лифтов (при наличии).
48. Техническое освидетельствование лифтов (при наличии).
49. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
50. Проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. Заделка выбоин, отверстий и борозд бетонной смесью. Заделка температурных швов в стенах здания.
51. Работы по поддержанию в исправном состоянии оконных и дверных заполнений. Уход за перилами, поддержание их в нормальном состоянии, своевременная замена и восстановление их состояния. Сезонные работы по покрытию деревянных конструкций антисептическими средствами.
52. Осмотр и поддержание в надлежащем состоянии почтовых ящиков собственников жилья.
53. Выполнение работ по созданию нормативного температурно-влажностного режима в чердачном и подвальных помещениях.
54. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, устранение мелких неисправностей.
55. Установка и поддержание в надлежащем состоянии доски для размещения объявлений.
56. Замена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.
57. Осмотр и техническое обслуживание, восстановление работоспособности домофонов, домофонных систем и элементов систем, дверных доводчиков и замыкателей (при их включении в общедомовое имущество).

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

Директор:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**СОБСТВЕННИК**

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

Приложение № 5

к договору № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

**Перечень услуг по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Текущий ремонт запорной и регулирующей арматуры, спускных и воздушных кранов, опор, металлоконструкций, систем центрального отопления.
2. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей отопления и отдельных элементов и оборудования внутренних систем в жилом доме - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. Замена и восстановление (не более 15%) системы центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.
3. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей ХВС и отдельных элементов и оборудования внутренних систем в жилом доме - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
4. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей ГВС и отдельных элементов и оборудования внутренних систем в жилом доме - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
5. Замена и восстановление отдельных элементов систем горячего и холодного водоснабжения – по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей. Отключение и включение стояков – по необходимости.
6. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовой системы канализации и водопровода отдельных элементов и оборудования внутренних систем - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
7. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомовых инженерных сетей электропитания по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
8. Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещения лестничных клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру. Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств – по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.
9. Замена и восстановление внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома - по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.
10. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков

фундаментов, отмосток, вентиляционных продухов, входов в подвалы, ремонт просевшей отмостки - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

11. Восстановление вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и задвижек.

12. Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, парапетных решеток, ремонт освещения, восстановление гидроизоляции - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

13. Ремонт, восстановление дымоходов - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

14. Латочный ремонт поврежденных участков кровли — по мере необходимости (на основании заявления собственника/собственников жилья) на основании дефектных ведомостей – не более 40% площади кровли.

15. Устранение неисправностей конструктивных элементов здания – по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

16. Текущий ремонт и замена элементов внутреннего и наружного водостока, труб, колен и воронок – по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

17. Мелкий ремонт облицовки и штукатурки фасадов, удаление отслоившейся штукатурки или замена плитки на стенах здания, ремонт цементных полов на лестничных клетках (заделка выбоин).

18. Ремонт подъездных и подвальных входных групп, т.ч.: дверь с дверной коробкой как входная, так и внутренняя, крыльцо со ступенями, приямок, подъездный карниз, пандусы, включая, но не ограничиваясь: восстановление либо замена дверных петель, утепление входных дверей, восстановление целостности конструкции и покрытия крыльца со ступенями, пандусов, окраска двери и др. – по необходимости и на основании дефектных ведомостей.

19. Ремонт, восстановление штукатурки стен и потолков (оштукатуривание) подъездов, ремонт, восстановление карнизов, откосов оконных и дверных проемов в подъездах, заполнения.

20. Выполнение работ по проведению клеевой, лакокрасочной и известковой окраски в подъездах (стен, окон, радиаторов, труб отопления).

Замена и восстановление отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода) - по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

21. Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей – по необходимости.

22. Установка и текущий ремонт доводчиков – по необходимости.

Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления – ежегодно.

23. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников. Окраска контейнеров, малых форм.



**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ****СОБСТВЕННИК**

Директор:

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

М.П.

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

Приложение № 6

к договору № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственника помещения.**

| Границы ответственности Управляющей организации   | Границы ответственности Собственника   |
|---|--|
| 1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков до запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке. | 1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование. |
| 2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.                        | 2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.   |
| 3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.   | 3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.   |
| 4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, кроме запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке               | 4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления                               |
| 5. По строительным конструкциям – внешняя стена помещения, оконных заполнений и входной двери в помещения общего пользования  | 5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение.   |

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**СОБСТВЕННИК**

Директор:

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

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ М.П.