***Приложение № 1***

***к Договору управления многоквартирным домом***

***№\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.***

**Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | | | | Характеристика | | | | |
| I. Помещения общего пользования | | | | | | | | | |
| Помещения общего пользования | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Количество помещений, требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.  в том числе:  пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м ) | | | | |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м ) | | | | |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – \_\_\_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал ограждения - \_\_\_\_\_  Материал балясин - \_\_\_\_\_\_\_  Площадь – \_\_\_\_ кв.м | | | | Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  В том числе:  лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.  ограждений - \_\_\_\_\_шт.  балясин – шт. | | | | |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт - \_\_\_\_ шт.  - иные шахты - \_\_\_\_\_ шт. \_\_\_\_\_ (указать название шахт) | | | | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.  Количество иных шахт, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | |
| Коридоры | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_кв.м ) | | | | |
| Технические этажи | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) | | | | |
| Чердаки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м | | | | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений) | | | | |
| Кладовые | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м | | | | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений) | | | | |
| Технические подвалы | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | | | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений).  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | | | |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | | | | | | | | |
| Фундаменты | | | | Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_  Количество продухов - \_\_\_шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).  Количество продухов, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. | |
| Стены и перегородки внутри подъездов | | | | Количество подъездов – шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. м  Материал отделки: стен \_\_\_\_.  Площадь потолков \_\_\_\_кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.  Площадь стен, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м | |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | | | | Площадь стен \_\_\_\_\_кв. м  Материал стены и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Материал отделки стен \_\_\_\_\_.  Площадь потолков \_\_\_\_кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Площадь стен, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м | |
| Наружные стены и перегородки | | | | Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м  Длина межпанельных швов - \_\_\_\_ м. | | | | Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):  Площадь стен, требующих утепления - \_\_\_\_ кв.м  Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_\_ м. | |
| Перекрытия | | | | Количество этажей - \_\_\_\_\_  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м. | | | | Площадь перекрытия, требующая ремонта - \_\_\_\_ кв.м (указать вид работ).  Площадь перекрытий, требующих утепления - \_\_\_\_\_кв.м | |
| Крыши | | | | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Вид кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).  Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_.  Площадь кровли – \_\_\_\_ кв.м  Протяженность свесов - \_\_ м  Площадь свесов - \_\_\_\_\_\_кв. м  Протяженность ограждений - \_\_\_\_\_ м | | | | Характеристика состояния - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты):  площадь крыши, требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв.м  площадь крыши, требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м | |
| Двери | | | | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - \_\_\_\_\_шт.  из них:  деревянных - \_\_\_\_\_\_шт.  металлических \_\_\_\_\_шт. | | | | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.  из них  деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.  металлических \_\_\_\_\_ шт. | |
| Окна | | | | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.  из них деревянных - \_\_\_\_\_шт. | | | | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.  из них  деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт. | |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | | | | | | | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | | | | Количество - \_\_\_\_\_ шт.  В том числе:  грузовых - \_\_\_\_\_\_шт.  Марки лифтов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Грузоподъемность \_\_\_\_\_\_ т.  Площадь кабин – \_\_\_\_ кв.м | | | | Количество лифтов, требующих  замены - \_\_\_\_ шт.  капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.  текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт. | |
| Мусоропровод | | | | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Длина ствола - \_\_\_\_\_м  Количество загрузочных устройств - \_\_\_\_\_\_шт. | | | | Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)  Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - \_\_\_\_ шт. | |
| Вентиляция | | | | Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.  Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ м  Количество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | | | | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт. | |
| Дымовые трубы/вентиляционные трубы | | | | Количество вентиляционных труб - \_\_\_\_\_шт.  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Количество дымовых труб - \_\_\_\_\_шт.  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).  Состояние дымовых труб: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | | | | Количество желобов – \_\_\_\_\_ шт.  Количество водосточных труб – \_\_\_\_\_ шт.  Тип водосточных желобов и водосточных труб - \_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)  Протяженность водосточных труб - \_\_\_ м  Протяженность водосточных желобов - \_\_\_ м | | | | Количество водосточных желобов, требующих  замены - \_\_\_\_\_ шт.  ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  Количество водосточных труб, требующих  замены - \_\_\_\_\_ шт.  ремонта - \_\_\_\_\_ шт. | |
| Электрические водно-распределительные устройства | | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | |
| Светильники | | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Количество светильников, требующих замены - \_\_\_\_ шт.  Количество светильников, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | |
| Системы дымоудаления | | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | |
| Магистраль с распределительным щитком | | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Длина магистрали – м. | | | | Длина магистрали, требующая замены - \_\_\_\_ м  Количество распределительных щитков, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. (указать дефекты) | |
| Сети электроснабжения | | | | Длина – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м. | | | | Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м | |
| Котлы отопительные | | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | |
| Сети теплоснабжения | | | | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м. | | | | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.  Протяженность труб, требующих ремонта - \_\_\_\_м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) | |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | | | | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. | |
| Бойлерные, (теплообменники) | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Элеваторные узлы | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Радиаторы | | | Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | | |
| Полотенцесушители | | | Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | | | | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт. | | |
| Системы очистки воды | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Насосы | | | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Марка насоса:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Трубопроводы холодной воды | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | | | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м. | | |
| Трубопроводы горячей воды | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | | | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  Протяженность труб, требующих окраски - \_\_\_\_м. | | |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | | | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | | | | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | | |
| Коллективные приборы учета | | | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | | | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | |
| Сигнализация | | | Вид сигнализации:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | Состояние для каждого вида сигнализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Трубопроводы канализации | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | | |
| Сети газоснабжения | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | | | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | | | | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | | |
| Калориферы | | Количество - \_\_\_\_\_\_шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | | Количество - \_\_\_\_\_\_шт. | | | | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Иное оборудование | | Указать наименование | | | | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме1 | | | | | | | | |
| Общая площадь | | земельного участка - \_\_\_\_\_\_ га:  в том числе площадь застройки - \_\_\_\_\_\_\_ га.  асфальт - \_\_\_\_\_\_га;  грунт - \_\_\_\_\_\_га;  газон - \_\_\_\_\_\_\_га. | | | | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Зеленые насаждения | | деревья - \_\_\_\_\_\_\_ шт.  кустарники - \_\_\_\_\_\_шт. | | | | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Элементы благоустройства | | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_ м.  Скамейки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Столы - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | | | | Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| Ливневая сеть | | Люки - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Приемные колодцы - \_\_\_\_ шт.  Ливневая канализация:  Тип - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность - \_\_\_\_\_\_ м. | | | | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |
| Иные строения | | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | | | | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | | |

1. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

***Приложение № 2***

***к договору управления многоквартирным домом***

***№ от***

**I. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения собственника**

**1. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования и придомовой территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Элементы и помещения многоквартирного дома | Количество осмотров в год | Примечания |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Кровли, в том числе кровли входных групп | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации (ДАТЫ) |
| 2 | Фасады | 1 | В период подготовки к весенне - летней эксплуатации (ДАТЫ) |
| 3 | Цоколь | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации (ДАТЫ) |
| 4 | Отмостки | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации (ДАТЫ) |
| 5 | Пешеходные дорожки в плитке | 3 | В течение теплого периода |
| 6 | Электротехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации (ДАТЫ) |
| 7 | Сантехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации (ДАТЫ) |
| 8 | Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности) | 2 | Перед началом и по окончании отопительного сезона (ДАТЫ) |
| 9 | То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома. | По договору | В сроки, установленные договором и нормативными документами |
| 10 | Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону (ДАТЫ) |
| 11 | Вентиляционные каналы | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации (ДАТЫ) |
| 12 | Внешнее благоустройство дома (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону (ДАТЫ) |

**Примечания:** Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале.

**ЖУРНАЛ**

**РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРА (ОБСЛЕДОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата осмотра, Ф.И.О., должности проводивших осмотр | №  п/п | Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования | Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов дома | Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения | Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель) | Срок выпол- нения | Примечания |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**2. Состав и периодичность работ по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между собственником помещения и Управляющей организацией.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование работ | Периодич-ность работ и сроки их выполнения | Исполнитель, квалификация |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | **Санитарно-техническое оборудование:**  - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры;  - разборка, прочистка и сборка вентилей;  -прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске,  - иные необходимые работы, необходимые для поддержания санитарно-технического оборудования в надлежащем состоянии. | Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя  Каким образом собственник должен подавать заявку, каким образом собственник должен залезать в нежилое помещение (и как часто) что узнать все ли в порядке)???  УК должна сама следить за техническим состоянием! |  |
| 2. | **Система отопления:**  - Оборудование ЦТП, тепловой ввод (теплотрасса)  - Система отопления внутридомовая (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов).  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.  - иные необходимые работы, необходимые для поддержания системы отопления в надлежащем состоянии | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.  А так же  по графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 2. | **Система отопления:**  - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно).  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | Ежемесячно до 03 числа месяца, следующего за отчётным  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 3. | **Система водоснабжения:**  - система ХВС и ГВС (внутридомовая).  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 4. | **Система водоснабжения:**  - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды.  - ремонт и замена, в случае выхода из строя и приведении в ненадлежащее состсояние. | Ежемесячно до 03 числа месяца, следующего за отчётным.  А так же  По заявкам собственников. |  |
| 5. | **Система энергоснабжения:**  - кабели 0,4 кВт – по низкой стороне (подрядные организации)  - электрощитовые (ВРУ, ГРЩ);  - внутридомовые стояки и шкафы УЭРМ;  - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок). | По договору.  В сроки, установленные договором и нормативными документами  Каким именно договором и какими именно нормативно-правовыми документами – указать! |  |
| 6. | **Электротехническое оборудование вспомогательных помещений** (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):  - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания);  - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД;  - ремонт полугерметичной осветительной арматуры;  - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки;  - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 7. | **Системы вентиляции воздуха** **(приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха**): ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за параметрами систем и её узлов.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 8. | **Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы):**  ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 9. | Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту. | По графику ППО и ППР |  |
| 10. | **Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления (автоматических систем управления вентиляционными системами и приборами контроля СО):**  **-** ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля);  - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров;  - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |
| 11. | **Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):**  - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС;  - внешний осмотр всего оборудования (конкретно – обязательно расписать какое)  Ремонт линий связи и внешнего оборудования(конкретно какого – расписать) Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | ежедневно  в течение рабочей смены  по заявкам при  выходе из строя  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) |  |

**3. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды работ | Срок выполнения | Исполнитель, квалификация |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период: | по графику  с 1 января по 25 апреля |  |
|  | Очистка кровель от посторонних предметов и мусора | 2 раза в месяц |  |
|  | Очистка воронок внутреннего водостока | 2 раза в месяц |  |
|  | Консервация системы центрального отопления | По завершению отопительного сезона |  |
|  | Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт | По графику ППО и ППР |  |
|  | Ремонт отмосток | По графику ППР |  |
|  | Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках | По графику ППР |  |
| 2. | Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период: | по графикам  с 1мая по 1 сентября |  |
|  | Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления | По графику ППО и ППР |  |
|  | Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами | По графику ППО и ППР |  |
|  | Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный и полный ремонт; | По графику ППО и ППР |  |
|  | Ремонт кровель | по заявкам в течении суток |  |
|  | Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов | По графику ППР |  |
|  | Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП (расшифровка) и дверей вспомогательных помещений | по заявкам в течении суток |  |
|  | Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях | В течении трёх по заявкам  А так же  По графику ППО и ППР  ( что за графики – четко прописать!!!) – проверять обязательно по графику состояние!!!! |  |
|  | Очистка воронок внутреннего водостока; | 2 раза в месяц |  |
|  | Устранение причин подтопления подвальных помещений | В течении недели после обнаружения |  |
|  | Консервация поливочных систем; | По погодным условиям |  |

**Примечание:** Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

**4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам собственников помещений**

К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.

2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.

3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.

4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.

5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ (расшифровка) повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).

2. Ликвидация аварийной ситуации после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.

3. Принятие всех необходимых мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.

4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

**5. Работы, выполняемые в нежилых помещениях многоквартирного дома, а также в жилых помещениях, в которых расположены сети и оборудование, обслуживающие более 1 жилого помещения дома в границах (УКАЗАТЬ ЭТИ ГРАНИЦЫ) балансовой принадлежности Управляющей организации при исполнении графиков ППО и ППР, а также по заявкам собственников помещений в счёт платы за содержание и ремонт помещений многоквартирного дома.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование работ | Срок исполнения | Исполнитель, квалификация |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
|  | Устранение неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов. | В течение смены |  |
|  | Наружная сеть безнапорной канализации (ремонт канализационных выпусков) | По необходимости.  По заявкам. |  |
|  | Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка) | 1-2 раза в месяц |  |
|  | Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации. | По заявкам.  А так же  По графику ППО и ППР  ( но не реже 3 раз в год) |  |
|  | Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок. | В течение трех суток с момента получения заявки.  А так же  По графику ППО и ППР |  |
|  | Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения | В течение смены |  |
|  | Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением | В течение смены с принятием немедленных мер безопасности |  |
|  | Восстановление функционирования:  диспетчерских систем | В течение смены |  |
|  | Автоматики противопожарной защиты и сигнализации | В течение смены |  |
|  | Восстановление работоспособности  фекальных и дренажных насосов | В течение смены |  |

**6. Планово-предупредительный ремонт**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ | Периодичность | Примечание |
| 1. | В соответствии с перечнем работ (расписать перечень работ) | по графику ППР |  |

**7. Обслуживание лифтов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ | Периодичность | Примечание |
| 1. | В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже. | Ежедневно | В соответствии с условиями договора обслуживания, предварительно согласованного с общим собранием собственников помещений.многоквартирного дома |
| 2. | Технический осмотр | Ежемесячно |
| 3. | Аккредитация (техническое освидетельствование) | Ежегодно |
| 4. | Планово-предупредительный ремонт для безопасного эксплуатирования | **Согласно положению**  **о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов**  **Утверждено**  Приказом Министерства Российской  Федерации по земельной политике,  строительству и жилищно-коммунальному  хозяйству  от 17.08.98г. № 53 | |

**8. Обслуживание приборов учета потребления коммунальных услуг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ | Периодичность | Примечание |
| 1. | Осмотр - общедомовых  - квартирных | 1 раз неделю  1 раз в три месяца | Поверка приборов учёта в соответствии с рекомендациями производителя. |
| 2. | Замена электрических счетчиков | По необходимости |
| 3. | Замена теплосчётчиков и водомеров. | По необходимости |

**II. Перечень, состав и периодичность выполнения работ**

**по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома**

**1. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, мусорокамер, холлов и тамбуров)**

* Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ | Периодичность |
| **1** | **2** | **3** |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно |
|  | Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | Ежедневно |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в неделю |
|  | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
|  | Влажная протирка стен, дверей,  плафонов и потолков кабины лифта | Ежедневно |
|  | Мытье окон | 2 раза в год |
|  | Уборка площадки перед входом в подъезд. | Ежедневно |
|  | Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в неделю |
|  | Влажная протирка отопительных приборов | 1 раз в неделю |
|  | Влажная протирка панелей-кнопок вызова, указателей в лифтовых холлах | 1 раз в неделю |
|  | Мытье вентиляционных решеток, светильников | 1 раз в месяц |

**2. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.**

* Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.
* Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.
* В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.
* Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№/№ п./п.** | **Вид уборочных работ** | **Периодичность** |
|  | **Холодный период** | |
|  | Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега независимо от толщины слоя. | 2 раза в сутки. |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни  сильных снегопадов | 3 раза в сутки. |
|  | Посыпка территорий противогололёдными и абразивными материалами. | По мере необходимости. В случае возникновения наледи. |
|  | Очистка территории от наледи. | По мере необходимости. В случае возникновения наледи. |
|  | Подметание территорий в дни без снегопада. | 1 раз в сутки. |
|  | Очистка урн от мусора. | 1раз в сутки. |
|  | Протирка указателей улиц и номеров домов | 2 раза в год |
|  | Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер. | 1 раз в сутки. |
|  | **Теплый период** | |
|  | Подметание территорий независимо от погодных условий. | 1 раз в сутки. |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки. |
|  | Промывка урн | 1 раз в неделю. |
|  | Уборка газонов | 1 раз в сутки. |
|  | Протирка указателей | 2 раза в год |
|  | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки. |
|  | Мойка территорий | По мере необходимости. |

**3. Благоустройство и уход за зеленными насаждениями.**

* Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в тёплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№/№ п./п.** | **Вид работ** | **Периодичность** |
|  | Посадочные работы | Весна/осень |
|  | Выкашивание газонов в тёплый период | По мере необходимости |
|  | Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период. | По мере необходимости. |
|  | Стрижка кустов. | 3 раза за сезон. |
|  | Обрезка деревьев. | Весна/осень |
|  | Отслеживание условий зимовки растений в холодный период. | По мере необходимости. |
|  | Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка. | До наступления морозов. |
|  | Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка. | По мере необходимости. |
|  | Прополка, аэрация газонов. | По необходимости |
|  | Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки). | По проекту в соответствии с физиологическими особенностями отдельных видов растений и погодными условиями. |
|  |  |  |

ЧИСТКА КАНАЛОВ И ДРУГИХ ВОДОЕМОВ НА ТЕРРИТОРИИ ЖК?

А также в **Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома входит:**

1. Фундаменты:

* заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
* устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
* восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
* усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
* смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями;
* устройство и ремонт вентиляционных продухов;
* смена или ремонт отмостки;
* восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

* заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
* герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
* заделка отверстий, гнезд, борозд;
* восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
* пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;
* ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
* смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;
* утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
* замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;
* восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
* ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

* частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
* заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
* заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
* утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

* усиление элементов деревянной (железной) стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;
* антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
* все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
* замена водосточных труб;
* ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
* замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
* восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
* восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
* ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
* ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
* оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

* смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
* установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
* смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

* усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
* заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
* заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

* заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
* замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
* частичная замена и укрепление металлических перил;
* то же, элементов деревянных лестниц;
* заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
* восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
* устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

* замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;
* замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:

* все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;
* перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

10. Внутренняя отделка:

* восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
* восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охранной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);
* все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

11. Центральное отопление:

* смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
* установка (при необходимости) воздушных кранов;
* утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
* перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;
* смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;
* замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
* восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

* уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
* смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;
* утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
* замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
* замена внутренних пожарных кранов;
* ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
* замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;
* прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства:

* замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
* замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
* замена светильников;
* замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
* замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;
* замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;
* замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

14. Вентиляция:

* смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

15. Специальные общедомовые технические устройства (Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами):

* встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;
* установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
* установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
* общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
* системы дымоудаления и пожаротушения;
* переговорно-замочные устройства;
* лифты;
* автоматизированные тепловые пункты;
* узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
* системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство:

* ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
* устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
* замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| ООО «УК» Город Набережных»  141400, Московская область, г.Химки,  ул. Рабочая, д.3  **ИНН** 5047136510 **КПП** 504701001  р/с 40702810300000007418 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО)  к/с 301 018 106 000 000 006 85 БИК 044 583 685 Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_/ | гр. РФ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ // |

***Приложение № 3***

***к договору управления многоквартирным домом***

***№ от г.***

**«С Правилами ознакомлен, согласен, обязуюсь исполнять»**

гр.

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

**ПРАВИЛА**

**проживания, проведения ремонтных работ,**

**проезда и стоянки (парковки) транспорта**

**на территории Жилого комплекса «Город Набережных»**

Настоящие Правила (далее по тексту – **«Правила»**) разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, 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) c перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от «13» августа 2006 г. и иными нормативно-правоввыми актами РФ

**Основные понятия, используемые в Правилах.**

**Жилой комплекс «Город Набережных»** (далее по тексту – **«Жилой комплекс»**) - жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры по адресу: Московская область, г.о. Химки , мкр. \_\_\_\_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Администрация Жилого комплекса** – Управляющая компания, осуществляющая на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с Собственниками помещений (Товариществом собственников жилья, созданным на территории Жилого комплекса), управление Жилым комплексом, включающее в себя эксплуатацию, обслуживание и ремонт помещений Собственников и общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома с помощью сформированной Службы эксплуатации (далее – «Служба эксплуатации»), а также предоставление Собственникам помещений коммунальных услуг.

1. **Общие положения**

1.1. Выполнение настоящих Правил является обязательным для:

- Собственников помещений Жилого комплекса;

- лиц, проживающих совместно с Собственниками квартир Жилого комплекса;

- арендаторов (нанимателей) помещений в Жилом комплексе;

- других лиц, находящихся в Жилом комплексе по приглашению Собственников помещений либо лиц, проживающих совместно с ними, либо арендаторов (нанимателей) помещений;

- лиц, находящихся в Жилом комплексе на основании гражданско-правовых договоров, заключённых с Собственниками помещений либо арендаторами (нанимателями), и выполняющих предусмотренные такими договорами работы и услуги.

1.2. Собственник, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию Жилого комплекса, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.3. Собственник помещения несет гражданско-правовую ответственность перед другими Собственниками помещений Жилого комплекса за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами (нанимателями) принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на территории Жилого комплекса по приглашению Собственника.

1.4. Проживание Собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением (квартирой) третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

1. **Права и обязанности**

**Собственников помещений Жилого комплекса, а также лиц, проживающих совместно с Собственниками помещений, арендаторов (нанимателей) помещений**

2.1. Лица, проживающие совместно с Собственником помещения, пользуются всеми полагающимися ему правами, и при этом обязаны выполнять предусмотренные настоящими Правилами требования.

Наниматели (арендаторы) помещений Жилого комплекса обязаны выполнять все установленные Правилами требования по эксплуатации помещений и вправе реализовать права пользователей помещений с учетом ограничений, прямо установленных настоящими Правилами.

**2.2. Собственники помещений имеют право:**

2.2.1. Владеть, пользоваться и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжаться общим имуществом Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.2.2. Участвовать в управлении Жилым комплексом.

2.2.3. Вносить предложения по улучшению использования и обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.4. Предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащие им на праве собственности помещения третьим лицам на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическим лицам - на основании договоров аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.2.5. Оказывать посильное содействие в ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций на территории Жилого комплекса, участвовать в мероприятиях по их предупреждению.

**2.3. Собственники помещений обязаны:**

2.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома. Доля обязательных расходов Собственника на содержание общего имущества Многоквартирного дома определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

2.3.2. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений.

2.3.3. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт принадлежащих им помещений. При проведении ремонтных работ руководствоваться положениями Раздела 5 настоящих Правил.

2.3.4. При эксплуатации помещений соблюдать правила пожарной безопасности:

- не производить загромождения (захламления) коридоров, проходов, запасных выходов, лестниц и др. помещений Многоквартирного дома;

- не демонтировать и не повреждать элементы пожарной сигнализации (пожарные датчики, ручные извещатели ) в помещениях Собственников и в помещениях общего пользования;

- выполнять требования, указанные в Разделе 6 Правил.

2.3.5. Соблюдать правила техники безопасности при эксплуатации находящегося в личной собственности имущества, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

2.3.6. Допускать представителей Службы эксплуатации и привлеченных Службой эксплуатации организаций, имеющих право на работу с приборами учета потребления электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и слаботочных сетей для устранения возникших аварий, а также для осмотра инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещении.

2.3.7. При обнаружении неисправностей установленного в помещениях инженерного, санитарно-технического, электротехнического и другого оборудования либо возникновении аварий незамедлительно сообщить об этом в Службу эксплуатации Жилого комплекса, а при необходимости, в аварийную службу муниципального образования (скорую помощь, службу газа, пожарную службу).

2.3.8. Соблюдать правила пользования водопроводом и системой водоотведения, а также не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборное оборудование.

2.3.9. Соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию помещения.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.11. Складировать бытовой мусор на специально оборудованных площадках в контейнерах, предназначенных для сбора бытового мусора. Не складировать мусор в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.12. Строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складировать и вывозить в соответствии с п.п. «П» пункта 3.1.4 настоящего Договора.

2.3.14. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье жителей Жилого комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов не провозить указанные вещества и материалы на территорию Жилого комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками помещений (если об этом стало известно) сообщать об имевших место нарушениях в Администрацию Жилого комплекса и органы внутренних дел.

2.3.15. При необходимости оказывать содействие в проведении аварийно-спасательных и других неотложных работ на территории Жилого комплекса, если это не угрожает жизни и здоровью Собственника и иных лиц.

2.3.16. Для сохранения единого архитектурного облика Жилого комплекса не производить без согласования на общем собрании собственников жилых помещений, остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Жилого комплекса.

2.3.17. Бережно относиться к объектам благоустройства Жилого комплекса, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам и иному общему имуществу.

2.3.18. При предполагаемом отсутствии в помещении (квартире) более 15 (Пятнадцати) календарных дней сообщать в Администрацию Жилого комплекса номера телефонов близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, а также предпринять меры по предотвращению возникновения аварийных и внештатных ситуаций в помещении:

- перекрыть запорную арматуру, минимально удалённую от стояков горячего и холодного водоснабжения;

- отключить защитные автоматы в электрощите (кроме автомата, питающего системы безопасности и видеонаблюдения;

- плотно закрыть окна и двери в помещении.

1. 2.4.Собственникам помещений, проживающим совместно с ними лицам, а также арендаторам, нанимателям помещений, **запрещается:**

2.4.1. Использовать жилые помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) либо в производственных целях.

2.4.2. Производить строительные и отделочные работы в помещениях с нарушениями положений, установленных Разделом 5 настоящих Правил.

2.4.3. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.4.4. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.4.5. Хранить в помещениях бензин, автомасла, химические реактивы, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные и воспламеняющиеся жидкости; использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения дома, мусоросборные контейнеры и территорию Жилого комплекса.

2.4.6. Выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого комплекса. Осуществлять сброс мусора, бытовых и строительных отходов в систему водоотведения.

2.4.7. Вырубать деревья, кустарники на территории Жилого комплекса, повреждать газоны, цветники и клумбы.

2.4.8. Нарушать установленный действующим законодательством порядок организации собраний, митингов, демонстраций, шествий и пикетирований на территории Жилого комплекса.

2.4.9. Нарушать, установленные административным законодательством РФ требования о запрете появления в общественных местах Жилого комплекса в состоянии опьянения, оскорбляющем человеческое достоинство и общественную нравственность

**3. Порядок проезда транспортных средств и его парковки на территории Жилого комплекса**

3.1. Дороги на территории Жилого комплекса предназначены преимущественно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого комплекса грузового и специальной тяжелой техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.2. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда специального транспорта. Запрещается парковка машин на дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

3.3. Водители обязаны соблюдать на территории Жилого комплекса скоростной режим: не более 5 км/час.

**4. Порядок доступа в помещения Собственников**

4.1. Доступ в помещение Собственника осуществляется только с его личного согласия.

4.2. В случае возникновения необходимости в проверке состояния (ремонта или замены) инженерного и иного оборудования, установленного в помещении Собственника, доступ в принадлежащее ему помещение представителями Службы эксплуатации производится с его согласия либо на основании разрешения лиц, проживающих с ним совместно, либо на основании разрешения нанимателя (арендатора) помещения.

4.3. При чрезвычайных обстоятельствах (авариях, пожарах, затоплениях), создающих угрозу жизни и здоровью иных Собственников помещений Жилого комплекса, третьим лицам, а также создающих угрозу повреждения общего имущества Многоквартирного дома и третьих лиц, доступ в помещение Собственника может быть произведен без предварительного с ним согласования в установленном законодательством порядке, но с обязательным последующим уведомлением Собственника о причинах прохода в принадлежащее ему помещение.

**5. Правила проведения ремонтных работ в помещениях Собственников**

5.1. Собственник помещения имеет право производить ремонтные работы в принадлежащем ему помещении после подписания Акта приема-передачи помещения.

5.2. При производстве в помещении строительных работ, включающих в себя его переустройство и (или) перепланировку, а именно:

- установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения в технический паспорт помещения;

- изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения, Собственник обязан:

5.2.1. Выполнить требования действующего законодательства по предварительному согласованию переустройства (перепланировки) помещения в органе местного самоуправления (п.1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ).

5.3. Завершение строительных работ, включающих переустройство и (или) перепланировку помещения, должно быть подтверждено актом приемочной комиссии, оформленным в установленном порядке.

5.4. При производстве строительных и отделочных работ Собственник обязан соблюдать время производства шумовых работ, установленному действующим законодательством РФ,

5.5. **При проведении строительных (ремонтных) работ в помещениях Собственникам запрещается:**

- осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения самовольно, т.е. без согласования органа местного самоуправления, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки;

- складировать стройматериалы (в т.ч., песок, гравий, щебень, грунт), инструменты и мусор в местах общего пользования Многоквартирного дома. Складирование строительного мусора должно производиться в помещении Собственника до момента его вывоза с территории Жилого комплекса;

- использовать при проведении ремонтных работ строительную технику (трактора, компрессоры, автокраны и т.п.);

- производить работы в ночное время.

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;

- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;

5.6. В случае невыполнения Собственником порядка проведения строительных работ в помещении, предусмотренного Правилами, Собственник несет предусмотренную действующим законодательством РФ ответственность.

5.7. Собственнику помещения с целью обеспечения имущественных интересов третьих лиц рекомендуется на период проведения ремонтных работ заключить договор страхования его гражданско-правовой ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома.

5.8. Собственники помещений несут установленную законодательством РФ ответственность за нарушение привлеченными ими для ремонтных работ лицами установленного паспортного режима, а также ответственность за действия указанных лиц во время их нахождения на территории Жилого комплекса.

**6. Правила пожарной безопасности на территории Жилого комплекса**

6.1. Собственники помещений, лица, проживающие совместно с Собственниками помещений, арендаторы и наниматели помещений обязаны:

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности, в том числе инструкции по действиям жителей Жилого комплекса и обслуживающего Жилой комплекс персонала в случае возникновения пожара;

- незамедлительно уведомлять пожарную службу и Службу эксплуатации Жилого комплекса о возникновении пожаров в помещениях, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверку принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

6.2. На территории Жилого комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

6.3. Собственники помещений обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электробытовых приборов.

6.4. Собственники помещений обязаны не допускать загромождения запасных выходов из Многоквартирных домов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.5. Собственники помещений обязаны выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

**7. Правила содержания**

**домашних животных в помещениях Жилого комплекса**

7.1. Правила содержания домашних животных на территории Жилого комплекса разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 4979-1 «О ветеринарии» (в ред. от 21.07.2007 г.), санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации.

7.2. Граждане - владельцы домашних животных обязаны обеспечивать их кормами и водой, безопасными для здоровья животных и окружающей природной среды, соответствующими ветеринарно-санитарным требованиям и нормам.

7.3. Владельцы животных обязаны вакцинировать принадлежащих им домашних животных против бешенства и других заболеваний.

7.4. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.

7.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

7.6. Не допускается оборудование помещений под приюты для бездомных животных.

7.7. В случае заболевания либо подозрении на заболевание домашнего животного инфекционным заболеванием владелец животного обязан немедленно обратиться к ветеринарному врачу и неукоснительно соблюдать его рекомендации по лечению животного.

7.8. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить такое поведение животного, которое не причиняло бы беспокойства и не представляло опасности для окружающих.

7.9. Мероприятия с привлечением большого количества животных (выставки, шоу, соревнования) производятся с письменного разрешения органов Госветнадзора, на специально отведенных для этого площадках Жилого комплекса.

7.10. Выгул домашних животных разрешён в строго отведенных местах, огражденных и обозначенных специальными табличками. В случае отсутствия таких мест, в таких местах, которые не препятствуют нормальному проживанию других Собственников.

7.11. В местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах.

Для сторожевых, крупных, бойцовых и агрессивных собак намордник и поводок строго обязателен с момента выхода собак из помещения Собственника до момента возвращения в помещение. Список собак по породам и иным признакам, которые относятся к крупным, сторожевым, бойцовым и агрессивным, утверждается Главным ветеринарным инспектором по Московской области.

7.12. Запрещается выгул животных в местах, имеющих запретительные знаки Госветнадзора, а также на детских площадках, территориях детских дошкольных и учебных заведений, учреждений здравоохранения на территории Жилого комплекса.

7.13. В случае дефекации животных в подъездах, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощеных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках, и других общественных местах на территории Жилого комплекса сопровождающее лицо обязано очистить поверхность от экскрементов животного и перенести экскременты в ближайший установленный для этих целей контейнер.

7.14. При гибели животного владелец обязан обеспечить вывоз и кремацию за собственный счет. Захоронение домашнего животного на территории Жилого комплекса запрещается.

7.15. Умертвить принадлежащее Собственнику домашнее животное по ветеринарным показаниям имеет право только лицензированный ветеринарный врач. Исключение из данного правила составляют действия в чрезвычайных ситуациях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.16. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

**8. Ответственность Собственников помещений**

8.1. Нарушение Собственниками настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома, правил эксплуатации помещений, установленного в них инженерного и иного оборудования, а также бесхозяйственное содержание имущества, самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению, нарушение конструктивных элементов и конструкций Многоквартирного дома, объектов благоустройства, правил содержания домашних животных, влечет привлечение Собственников помещений к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Порядок предоставления услуг по обслуживанию**

**помещений Собственников и общего имущества Собственников помещений**

9.1. Предоставление Собственникам услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту помещений, а также эксплуатация и техническое обслуживание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома Жилого комплекса осуществляется в порядке, установленном в Договоре управления Многоквартирным домом, подлежащим заключению между Собственниками помещений и управляющей организацией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Жилого комплекса.

***Приложение № 4***

***к Договору управления многоквартирным домом***

***№ от г.***

# АКТ

# разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования

# между Собственником помещения и Управляющей компании

1.Точкой разграничения общего имущества в Многоквартирном доме от собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. В соответствии с договором управления устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование после (конкретнее – где? Расписать!!!) индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии обслуживает Собственник помещения.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, все остальное оборудование (конкретнее – какое и где конкретно находится? В границах помещения cобственника? Расписать!!!) – Собственник помещения.

2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения из помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование (конкретнее – какое и где конкретно находится? В границах помещения cобственника? Расписать!!!) – Собственник помещения.

2.4. По индивидуальным приборам учета, используемым для определения объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов Собственником: установка и замена пришедших в негодность приборов, а так же установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственника помещения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **Управляющая организация:** | | ООО «УК»Город Набережных»  141400, Московская область, г.Химки,  ул. Рабочая, д.3  **ИНН** 5047136510  **КПП** 504701001  р/с 40702810300000007418  в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО)  к/с 301 018 106 000 000 006 85  БИК 044 583 685 | | Генеральный  директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | | **Собственник:**  **гр. РФ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ //** |

***Приложение № 5***

***к Договору управления многоквартирным домом  
№ от г.***

**Размер ежемесячной платы за содержание, ремонт помещения и предоставляемые Собственнику помещения коммунальные услуги**

**1. Размер платы за содержание и ремонт помещения, а также за предоставляемые Собственнику коммунальные услуги при наличии установленных в помещении приборов учета.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид услуги | Стоимость услуги | Примечания |
| 1. | Содержание и ремонт помещения | ? | Руб. /кв. м. |
| 2. | Консьерж | ? | Руб. /кв. м. |
| 3. | Антенна эфирного телевидения | ? | Руб. |
| 4.1. | Коммунальные услуги | | |
| 4.2. | - отопление | ? | Руб. /кв. м. |
| 4.3. | - холодная вода (ХВС) | ? | Руб./куб.м. |
| 4.4. | - водоотведение | ? | Руб./куб.м. |
| 4.5. | - горячая вода (ГВС) | ? | Руб./куб.м. |
| 4.6. | - электроэнергия | ? | Руб./кВт. |

Никаких звездочек. УК берет на себя ответственность и риски. Они за это получают з/п.

Пустых граф не оставлять – это деньги!!!!

Электроэнергия - почему тариф только один?

Порядок внесения платы за содержание, ремонт помещения и предоставляемые

Собственнику помещения коммунальные услуги определяется Правилами предоставления

коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

Генеральный директор

ООО «УК»Город Набережных» \_\_\_\_\_

***Приложение № 6***

***к Договору управления многоквартирным домом***

***№\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.***

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику.**

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

в) водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в Многоквартирном доме;

д) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354).

Условия изменения платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

***Приложение № 7***

***к Договору управления многоквартирным домом***

***№\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.***

**Претензионный порядок, а именно: каким образом и в какие сроки управляющая организация имеет право прекратить поставку коммунальных услуг собственнику в** **случае наличия у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги**.

Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

1. В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.
2. В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.
3. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая организация в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Управляющая организация в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

а) повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

***Приложение № 8***

***к Договору управления многоквартирным домом***

***№\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.***

1. **Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору.**

Контроль за деятельностью управляющей организации по управлению многоквартирным домом может осуществляться:

* самостоятельно Собственником (либо его представителем);
* ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления;
* сторонней организацией, специалистами и экспертами (далее - Эксперты), привлекаемыми Собственником;
* самой Управляющей организацией;
* органами муниципальной власти (за выполнением требований нормативных правовых актов).

1. Привлекаемые для контроля Эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2. Договор с Экспертами заключается без согласия Управляющей организации.

3. Решение о привлечении Экспертов с целью осуществления контроля и надзора за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору принимается большинством голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на оплату услуг по договору с Экспертами соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы по статье за содержание и ремонт жилого помещения.

При принятии такого решения договор с Экспертами заключается в письменной форме путём составления документа, подписанного сторонами, на условиях, указанных в решении общего собрания.

4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления возможно посредством:

* участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
* присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору;
* ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
* иными разрешенными законодательством способами.

5. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления должен, в частности, предусматривать:

* документирование нарушений Управляющей организацией ее обязательств по Договору;
* процедуры коммуникации собственников помещений с менеджментом управляющей организации для принятия им мер, корректирующих действия Управляющей организации по выполнению своих обязательств по Договору;
* сбор и предоставление информации Управляющей организации о пожеланиях, нуждах, предпочтениях и ожиданиях собственников помещений;
* сбор и предоставление информации Собственнику, позволяющей разрабатывать ему предложения о внесении изменений в Договор;
* оценку обоснованности предложений Управляющей организации о проведении текущего и капитального ремонтов, об изменении размеров платы по Договору и других.

6. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником (ами) и арендатором (ами) при наличии у них доверенности, выданной собственником, путём:

* получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ и обоснованности размера платы;
* проверки объёмов, качества, периодичности оказания выполнения работ и услуг, их стоимости (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;
* составления актов о нарушении условий Договора;
* инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) собственников, Управляющей организации и органа местного самоуправления;
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в органы местного самоуправления для проведения проверки обоснованности претензий собственника к Управляющей организации внеочередного собрания собственников в 15 – ти дневный срок с момента обращения и доклада на нём о принятых мерах органами местного самоуправления.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

* отчёт Управляющей организации о выполнении примерной формы Договора по форме в соответствии с приложением № 9 к Договору;
* оформление акта оценки качества работ по договору управления многоквартирным домом в соответствии с приложениями № 7 и № 10 к Договору;
* перечень мер контроля за выполнением обязательств управляющей многоквартирным домом организации по договору управления многоквартирным домом, периодичность, сроки и дополнительные условия порядка осуществления таких мер;
* проверка целевого использования переданных Управляющей организации денежных средств, в том числе посредством проведения проверок (ревизий) комиссией, сформированной из собственников помещений в многоквартирном доме, старшего по дому, наблюдательного совета общественного самоуправления и (или) Экспертов, а также должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления;
* проверка наличия соответствующих документов (о вступлении в СРО), разрешений, проектно-сметной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
* проверка хода работы по обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и придомовой территории;
* контроль объёма и качества оказания услуг, размера платы, правомерности использования средств;
* проверка санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий;
* иные формы.

8. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 часов 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.

- акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, 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 (члена семьи Собственника).

- акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) 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.

9. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

10. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется самостоятельно Собственником (либо его представителем); ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления; Экспертами, привлекаемыми Собственником; самой Управляющей организацией; органами власти (за выполнением требований нормативных правовых актов) на основе следующих критериев:

* финансовая состоятельность (задолженность Управляющей организации перед обслуживающими организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и другими организациями не может быть больше величины ее активов);
* отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на поставку жилищных и коммунальных услуг за отчетный период;
* отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период;
* целевое использование финансовых средств в разрезе статей затрат;
* соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления;
* проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями-контрагентами;
* собираемость платы со 100 процентов собственников жилых помещений за жилищные и коммунальные услуги;
* заключение договоров с подрядными организациями по итогам проведения открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке;
* проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования.

1. **Штрафные санкции за невыполнение договорных обязательств Управляющей организацией**

За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему договору Управляющая компания несет ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях (КоАП).

При этом все наложенные на Управляющую организацию штрафы должны быть оплачены из собственных средств Управляющей организации.

***Приложение № 9***

***к Договору управления многоквартирным домом***

***№\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.***

**Информация, предоставляемая Собственнику путем размещения ее на информационном стенде Управляющей организации.**

- сведения об Управляющей организации (наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации, режим работы, телефон, адрес сайта);

- . адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг;

- другую информацию, доведение которой до потребителей коммунальных услуг предусмотрено действующим законодательством РФ.