

Договор № \_\_\_\_\_  
Управления и технического обслуживания многоквартирного дома, расположенного по  
адресу: г. Ростов-на-Дону, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_  
(улица, номер дома, номер корпуса или строения)

г. Ростов-на-Дону « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 г.

Акционерное Общество «ПАТРИОТ-Сервис», ОГРН №1096164006014, ИНН 6164293830, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Юдина Сергея Вячеславовича, действующего на основании Приказа №03-0210/18-ПС от «03» мая 2018 г., с одной стороны,

и \_\_\_\_\_,  
(наименование собственника помещения: фамилия, имя, отчество гражданина, юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу : 344049, г. Ростов-на-Дону, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_  
(далее Многоквартирный дом) на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

**Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г., выданного Управлением  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской  
области,**

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

**Договор социального найма**

(далее – «Собственник») или представитель Собственника в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления и технического обслуживания многоквартирного дома (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации в соответствии с решением общего собрания собственников жилых(нежилых) помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_,

1.2. Условия настоящего Договора определены в решении общего собрания собственников жилых(нежилых) помещений и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13

августа 2006 г. № 491 и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. **Собственник** – собственник квартиры (квартиросъемщик) в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.5. **Помещение** – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.

1.6. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, организации и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также придомовой территории, включенной в состав общего имущества (далее по тексту- плата за помещение)

## ***2. Предмет Договора***

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора предоставляет Собственнику услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по улице , дом далее именуемое "Помещение", а также предоставляет иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в "Помещении" самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени, по поручению собственников и за их счет, а Собственник обязуется оплатить работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Управляющей организации. Состав общего имущества в МКД, находящегося в управлении и обслуживании, определяется Приложением № 2 к настоящему договору. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным определяется в соответствии с Приложением №1 и "Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

## ***3. Права и обязанности Сторон***

### ***3.1. Управляющая компания обязана:***

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

3.1.2. Предоставлять за плату услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества Помещения в рамках собранных средств по статье «Содержание и ремонт», утвержденные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора (Приложение №2). Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

- По результатам технического обследования дома Управляющая организация подготавливает Собственникам в лице уполномоченного по дому для рассмотрения предложения и перечня необходимых работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ собственниками.

- Эффективно содержать и обслуживать внутридомовые инженерные системы и общее имущество Помещения в соответствии с условиями настоящего договора, обеспечить высокое качество управления общедомовым имуществом и минимальную затратность управления.

- В случае, если органами местного самоуправления, органами власти Ростовской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация выполняет

действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

- Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

-Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение №2), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях подъезда или через уведомление уполномоченного лица.

3.1.3.Предоставлять жилищно-коммунальные и иные услуги установленного качества в необходимом объеме Собственникам помещений (нанимателям) и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) горячее водоснабжение;
- б) холодное водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение жилых помещений и мест общего пользования;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) техническое обслуживание лифтов;
- ё) техническое обслуживание домофонов и систем противопожарной защиты;
- ж) уборку придомовой территории и общего имущества Многоквартирного дома;
- з) видеонаблюдение;
- и) консьерж (вахтер);

3.1.4. Для этого заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами. Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, за предоставленные коммунальные и дополнительные услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством г. Ростова-на-Дону.

3.1.9. Обеспечивать доставку Собственнику платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

- 3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту общего имущества Многоквартирного дома в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор домового стояка канализации, остановка лифтов, отключение общедомового электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.
- 3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
- 3.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.16. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.
- 3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов путем размещения информации в специально отведенных местах.
- 3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем указания их в заключаемом договоре и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.21. Осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию. Осуществлять техническое обслуживание, ремонт и поверку общедомовых приборов учета согласно Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.
- 3.1.22. Периодически (но не реже двух раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.
- 3.1.23. Не менее чем за 3(Три) дня до начала проведения работ (проверка индивидуальных приборов учета) внутри помещения Собственника согласовать (вручить под роспись уведомление с указанием даты вручения) с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае отказа в получении уведомления

(отказа от росписи) начисления за пользование (горячим водоснабжением, холодным водоснабжением, водоотведением) будут производиться по нормативу.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника.

3.1.26. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать её иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия на то законного основания.

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

3.1.29. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

### ***3.2. Управляющая компания вправе***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника плату за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, а также за коммунальные и иные услуги.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

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

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.6. Управляющая компания вправе после предварительного уведомления приостановить или ограничить подачу в помещение собственника по своему выбору электрической энергии или горячей воды в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в ч.1ст.155 ЖК РФ, вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги (должников).

3.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.9. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг «с каждого проживающего» в следующих случаях:

- повреждение приборов учета по вине Собственника;
- нарушения пломбы на приборах учета;
- не допуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета согласно Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.;
- непредставления показаний индивидуальных приборов учета;
- манипулирования Собственником показаниями индивидуальных приборов учета.

3.2.10. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учета воды производит Управляющая компания.

3.2.11. Требовать от Собственника своевременной оплаты замены неработоспособных индивидуальных приборов учета в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно в полном размере вносить плату за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, а также за коммунальные и иные услуги.

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

3.3.3. Использовать жилое помещение исключительно по его назначению для проживания в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать промышленные электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не изменять установленные приборы отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 23.00 до 07.00 ч, в выходные и праздничные дни с 23.00 до 8.00 часов;
- л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов производится собственником самостоятельно.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью

или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

-об изменении своих паспортных данных (реквизитов);

-об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

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

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

3.3.7.После предварительного уведомления и согласования с Управляющей компанией допускать в помещение представителей Управляющей компании, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, а работников аварийных служб в любое время.

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

3.3.9. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры), физических лиц и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.

3.3.10. Собственник жилого (нежилого) помещения обязан в период 19-21 (не позднее 25) числа расчетного месяца подавать показания индивидуальных приборов учета в Управляющую компанию через консьержа, лично или другими доступными способами, согласованными с Управляющей компанией.

3.3.11. Оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке общедомовых приборов учета независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, канализации.

3.3.12. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.3.13. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.14. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника по истечении меж поверочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

#### **3.4.Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору инициативной группой, уполномоченной Общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Через 6 месяцев после вступления в силу данного договора требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется ( Приложение № к настоящему договору):

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных и иных услуг, предоставляемых собственнику (нанимателю) жилого (нежилого) помещения .

4.3. Оплата за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, осуществляется на основании показаний приборов учёта, а при отсутствии или неисправности квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается пропорционально площади жилого(нежилого) помещения, находящегося в собственности. При этом расчет начислений производится в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 354.

4.5. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и услуг по техническому обслуживанию, ремонту и поверке общедомовых приборов учета осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальным приборов учета холодной и горячей воды.

4.7. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.

4.8. Расчеты за полученную Собственником холодную и горячую воду и услуги канализации производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы. В случае если тарифы, предусмотренные пунктом 4.8. настоящего Договора, решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей компанией самостоятельно.

4.9. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, расчеты размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (Шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (Шесть) месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.10. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

4.11. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды. Метрологическая поверка приборов и



узлов учета потребления воды оплачивается по фактическим, документально подтвержденным затратам Управляющей компании.

4.12. Плата за помещение в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.13. Плата за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные услуги на общедомовые нужды, отопление рассчитывается пропорционально площади жилого (нежилого) помещения, находящегося в собственности. Срок оплаты за предоставленные коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общедомового имущества до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.14. Плата за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные и дополнительные услуги вносятся Собственником на основании платежного документа, который предоставляется Собственнику Управляющей компании до 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.15. В платежном документе указывается: почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения; счет для оплаты; наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных услуг; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг; общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и не жилых помещениях в многоквартирном доме; сведения о размере перерасчета (до начисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги; сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды; сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг. 4.16. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе Управляющей компании.

4.17. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.

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

4.19. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих услуг/работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.20. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения следующих месяцах при уведомлении Собственника. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.21. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая

компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

4.22. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника и нанимателей жилых и нежилых помещений. Решение принимается с учетом предложений Управляющей компании, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.23. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.24. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

### ***5. Ответственность сторон***

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник (наниматель) обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и ФЗ № 307 от 03.11.2015г. " О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов".

5.3. При недобросовестном исполнении собственником своих обязательств, указанных в п. 3.3.10 настоящего Договора, Управляющая компания оставляет за собой право применения в случае неподдачи показаний приборов учета в установленный срок Постановления Правительства РФ №354, расчет за коммунальные услуги производить в соответствии с требованием. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компанией производится перерасчет оплаты.

5.4. При выявлении строительных недостатков управляющая компания вправе без уведомления собственников помещения Многоквартирного дома составляет дефектную ведомость и передает её застройщику, осуществляя контроль за их устранением.

### ***6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора***

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

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.6 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и др.) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или не 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 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.

6.3. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

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

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

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

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

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

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

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

**б) по инициативе Управляющей компании**, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:

- не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме, а также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг по соглашению сторон.

7.1.2. В судебном порядке.

7.1.3. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

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

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 3 (Три) месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

### **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Стороны признают, что признание отдельного положения настоящего договора недействительным, не влечет недействительности договора в целом.

### **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## 10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1(один) год и вступает в силу с момента подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## 11. Реквизиты сторон

**Собственник:**

Адрес \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

**Управляющая компания: АО «ПАТРИОТ-Сервис»**

344049, г. Ростов-на-Дону,

ул. Еременко, 93, оф. 1, т. 280-90-77

ИНН 6164293830 КПП 616801001

ОГРН 1096164006014 ОКПО 62244793

р/с № 40702810911020002081

Ростовский филиал № 2 ПАО «БИНБАНК» в г. Ростове-на-Дону

корр. счет № 30101810660150000055

БИК 046015055

Тел: 8(863)280-90-79, тел. диспетчерской службы 8(952)609-80-33

## 12. Подписи и печати Сторон

**Собственник**

**«Управляющая компания»  
АО «ПАТРИОТ-Сервис»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Юдин С. В.**  
м.п.

**АКТ**

**приемки жилого (нежилого) помещения, оборудования и определения границ эксплуатационной ответственности по адресу: г.Ростов-на-Дону, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_**

г.Ростов-на-Дону " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2018 г.  
гр. \_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем собственник(квартиросъемщик) жилого(нежилого) помещения по адресу: г.Ростов-на-Дону, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и АО "ПАТРИОТ-Сервис», именуемая в дальнейшем "Управляющая Компания" в лице генерального директора Юдина Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны», составили настоящий Акт о ниже следующем:

1. Собственник принял жилое(нежилое) помещение в технически исправном состоянии согласно акту приема-передачи от застройщика:

- жилое (нежилое) помещение;
- внутриквартирные инженерные сети (приборы учета электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения и т.д.)
- домофонные ключи в количестве двух штук (от управляющей компании);
- ключи от квартиры (от управляющей компании);

2. Границами эксплуатационной ответственности считать:

"Управляющая Компания" отвечает за эксплуатацию и сохранность общедомовых инженерных сетей и оборудования, а именно:

- за эксплуатацию и электроснабжение - границей эксплуатационной ответственности являются наконечники питающей линии, присоединённой к автоматическим выключателям, установленным в этажном электрощите (в электрическом щитке автоматы защиты и электрический счетчик являются собственностью собственника (квартиросъемщика);
- за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение - до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в квартире;
- в точке установки полотенцесушителя от стояка до первой запорной арматуры;
- за эксплуатацию системы канализации - до врезки в стояк в квартире;
- за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) - до врезки в стояк разводки отопительных приборов.

Инженерные сети и индивидуальные приборы учета электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, а также отопления квартир находятся под ответственностью собственника (квартиросъемщика) данной жилой (нежилой) площади.

**Исходные показания приборов учета**

	№ счетчика	Показания счетчика
Электросчетчик		
приборы учета ХВС		
приборы учета ГВС		

"Управляющая Компания" доводит до сведения собственника (квартиросъемщика) жилого (нежилого) помещения, что оплата коммунальных услуг производится согласно показаниям индивидуальных приборов учета ежемесячно.

3. Данный акт имеет одинаковую юридическую силу для обеих сторон.

"Управляющая Компания"  
Сдал:

Собственник (квартиросъемщик)  
Принял:

\_\_\_\_\_/С.В.Юдин/

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

Приложение № 2 к договору управления МКД № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	улица _____, дом _____	
2	Серия, тип постройки		
3	Год постройки		
4	Степень износа по данным государственного технического учета		
5	Степень фактического износа		
6	Год последнего капитального ремонта		
7	Количество этажей		
8	Наличие подвала		
9	Наличие цокольного этажа		
10	Наличие мансарды		
11	Наличие мезонина		
12	Количество квартир		
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
14	Строительный объем		
15	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками		
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)		
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		
16	Количество лестниц		
17	Уборочная площадь лестниц, включая тамбуры при переходной лоджии		
18	Уборочная площадь общих коридоров (квартирный и лифтовой холлы, тамбур с мусороприемником, переходная лоджия)		

19	Уборочная площадь других помещений общего пользования, включая технические этажи, чердаки, технические подвалы		
20	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
21	Мусорные урны		
22	Детская площадка		
23	Спортивная площадка		
24	Лавочки		
25	Светильники люминесцентные антивандальные в квартирных и лифтовых холлах		
26	Сигнализация, охрана входов ЦИФРАЛ	да	
27	Видеонаблюдение Дивитек ДТ АТВР 04170	нет	
28	ОЗДС	да	
29	Система противопожарной охранной автоматической сигнализации РУБЕЖ	да	
<b>II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки</b>			
	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал. Конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Бетонный	Хорошее
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные	Хорошее
3	Перегородки	Бетонные, гипсолитовые	Хорошее
4	Перекрытия:		Хорошее
	чердачные	Бетонные	Хорошее
	междуэтажные	Бетонные	Хорошее
	подвальные	Бетонные	Хорошее
5	Крыша	Гидростеклоизол	Хорошее
6	Полы	Керамическая плитка, бетон	Хорошее
7	Проемы		Хорошее
	Окна	Металлопластиковые тройные	
	Двери (доводчики устанавливаются на двери входной группы в подъезд и на наружные двери на переходных лоджиях)	Металлические, ПВХ, МДФ	
8	Отделка		Хорошее
	Внутренняя	Окраска, Керамическая плитка	
	Наружная	Окраска стен фасада	
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		Хорошее
	Ванны напольные	да	
	Электроплиты	да	
	Телефонные сети и сети радификации	да	
	Сигнализация	да	



	Мусоропровод	Металл, труба	
	Лифт	Грузопассажирский - пассажирский — ГПМ —	
	Вентиляция	Приточно-вытяжная (естественная)	
10	<b>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</b>		Хорошее
	Электроснабжение	Централизованное	
	Устройство этажное распределительное УЭРМ		
	Холодное водоснабжение	Централизованное	
	Горячее водоснабжение	Централизованное	
	Шкафы пожарные ШПК в комплекте с пожарными кранами, рукавами и стволами		
	Водоотведение	Централизованное	
	Ливневая канализация	да	
	Газоснабжение	нет	
	Отопление (от внешних котельных)	Централизованное	
	Отопление (от домовой котельной)	нет	
	Печи	нет	
	Калориферы	нет	
	АГВ	нет	
11	ИТП и УУТЭ:		Хорошее
	Теплообменники «РИДАН»		Хорошее
	Циркуляционные и подпиточные насосы		Хорошее
	Дренажные насосы		Хорошее
	Общедомовые приборы учета тепла ВКТ-7, ПРЭМ		Хорошее
	Приборы КИПА и пробно-спускная и водозапорная арматура	комплект	
12	ВНС:		Хорошее
	Насосы повышения давления		Хорошее
	Стационарная насосная установка пожаротушения		Хорошее
	Общедомовые приборы учета водоснабжения		Хорошее
	Приборы КИПА и пробно-спускная и водозапорная арматура	комплект	Хорошее
13	ВРУ (электрошитовая)		Хорошее
	Общедомовые приборы учета электроэнергии « Меркурий - 230»		Хорошее
	Вводно-распределительное электрооборудование		Хорошее
14	<b>Вентиляционное оборудование:</b>		Хорошее
	Крышный вентилятор ВКР (машинное		Хорошее

	помещение)		
	Вентилятор ВР (Противодымной защиты)		Хорошее
	Вентилятор РУВД (установка дымоудаления)		Хорошее
	Клапаны дымоудаления		Хорошее
15	Крыльца	Железобетонные	Хорошее
16	Пандусы	Железобетонные	Хорошее

**Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и управлению общего имущества многоквартирного дома по адресу: улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_**  
 Общая оплачиваемая площадь помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей оплачиваемой площади (рублей в месяц с НДС)
1.	Содержание придомовой территории (в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.)			
1.1.	Подметание тротуаров и дворового проезда с твердым покрытием	ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней		
1.2.	Уборка мусора из урн и вывоз его в контейнер	ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней		
1.3.	Уборка мусора с уборочной территории двора	ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней		
1.4.	Очистка тротуара от снега и наледи до покрытия	при выпадении снежных осадков, но не реже 10 раз за осенне-зимний период		
1.5.	Обработка тротуара и перехода к соседним домам песко-соляной смесью	при выпадении снежных осадков, но не реже 20 раз за осенне-зимний период		
1.6.	Содержание и уборка газонов, в т.ч. озеленение	апрель-октябрь		
1.6.1.	<i>Выкос травы на газонах, стрижка кустарника</i>	<i>не реже 1 раз в месяц апрель-октябрь</i>		
1.6.2.	<i>Окапывание и полив деревьев и кустарника</i>	<i>1 раз в месяц с апреля по октябрь</i>		

1.6.3	Посадка деревьев и кустарника	1 раз в год		
1.7	Содержание и ремонт детских площадок			
1.7.1	Завоз песка на детскую площадку	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год		
1.7.2	Осмотры оборудования детской площадки	не реже 2 раза в год		
1.7.3.	Ремонт оборудования	при необходимости		
2.	Содержание мест общего пользования (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков); проведение дератизации и дезинсекции)			
2.1.	Влажная уборка квартирных холлов, лифтовых холлов, лестничных маршей	1 раз в неделю		
2.2.	Протирание от пыли пожарных щитов, мест размещения слаботочных сетей	не реже 2 раз в месяц		
2.3.	Мытье окон на пожарных лестницах	2 раз в год		
2.4.	Уборка на балконных переходах, квартирных холлах, лестничных маршей	не реже 1 раза в неделю		
2.5.	Дезинфекция МОП	при проведении влажной уборки		
3.	Соблюдение мер пожарной безопасности (осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты)			
3.1.	Обслуживание пожарной сигнализации и системы оповещения	постоянно		
3.2.	Противопожарное обучение	1 раз в год		
4.	Содержание и текущий ремонт инженерных сетей, конструктивных элементов, общедомовых приборов учета, другого инженерного оборудования МКД			
4.1.	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов.	постоянно		
	Фундамент: проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при			

	<p>выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.</p>
	<p>Подвал: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технического подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей, уборка.</p>
	<p>Стены: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями;</p>
	<p>Перекрытия и покрытия: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной</p>

	<p>относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
	<p>Балки (ригели) перекрытий и покрытий: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
	<p>Крыша: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из</p>

	<p>эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
	<p>Лестницы выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
	<p>Фасад: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
	<p>Перегородки: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>

	Внутренняя отделка: проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.			
	Полы: проверка состояния основания и поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
	Окна и двери, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
4.2.	Содержание и текущий ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	постоянно		
	Система вентиляции и дымоудаления: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
	Система водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения: проверка исправности, работоспособности,			



регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Электрооборудование: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

4.3.	Содержание, обслуживание и ремонт УУТЭ и ИТП (проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования, испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	постоянно		
4.4.	Тех. обслуживание ВНС (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов)	постоянно		
4.5.	Промывка и опрессовка тепловых сетей (Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раза в год		
4.6.	Содержание аварийной службы (Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок жильцов)	постоянно		
4.7.	Содержание, обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения.	постоянно		
4.8.	Содержание, обслуживание и ремонт электронного запирающего устройства.	постоянно		
4.9.	Коммерческие расходы	постоянно		
4.10.	Резерв	постоянно		

5.	Услуги по управлению МКД			
5.1.	Административно-хозяйственные расходы (з/пл АУП с отчислениями, канц. товары, почтово-телеграфные, телефонные, консультационные, аудиторские услуги, мебель, оргтехника, ее ремонт и содержание, ПО, аренда и т.д.)	постоянно		
5.2.	Услуги паспортной службы, в т.ч. изготовление бланков документов и ксерокопий.	постоянно		
5.3.	Мониторинг состояния жилищного фонда (слежение за изменением технического состояния жилищного фонда и сравнение его с нормативными показателями, хранение и ведение технической документации)	постоянно		
5.4.	Претензионно-исковая работа с должниками	постоянно		
6	Расчетно-кассовое обслуживание (Расчет начислений за ЖКУ, разнесение оплат, канц. товары, орг. техника, ее ремонт и обслуживание, ПО)	постоянно		
7.	Сбор и вывоз ТБО в т.ч. сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	постоянно		
8.	Содержание и техническое обслуживание лифтового оборудования (организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов; обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов; обеспечение проведения технического освидетельствования и страхования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования)			
8.1.	Круглосуточная диспетчерская служба	постоянно		
8.2.	Техническое обслуживание	постоянно		
8.3.	Освидетельствование	ежегодно		
8.4.	Страхование	ежегодно		
	<b>ИТОГО с НДС</b>			

**Собственник:**

**«Управляющая компания»  
АО «ПАТРИОТ-Сервис»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **подпись**

\_\_\_\_\_ **ФИО**

\_\_\_\_\_ **Юдин С. В.**  
\_\_\_\_\_ **м.п.**