ДОГОВОР № К-И-18/04-УПР.6-22
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ростов-на-Дону «01» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем **«Заказчик»,** в лице Генерального директора Сидорова Алексея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ПАТРИОТ-Сервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Юдина Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется до момента выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ предоставлять Заказчику коммунальные услуги, оказывать Заказчику услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вести регистрационный учет граждан, осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение эксплуатации многоквартирного дома, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности, надлежащего содержания общего имущества, инженерных систем, оборудования мест общего пользования, а Заказчик обязуется оплачивать данные услуги в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

1.2. В целях настоящего Договора под многоквартирным домом понимается жилой дом по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, улица Ткачева, 20 (строительный адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, жилой район «Левенцовский», микрорайон №6, корпус 6-22).

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) год постройки – 2018 г;
б) этажность –20;
в) количество квартир – 216;
г) общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 8 114,2 кв.м;
д) общая площадь нежилых помещений – 359,6 кв. м.

1.3. В состав Общего имущества в Многоквартирном доме входят:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Многоквартирном доме;
- лестницы, межквартирные лестничные площадки;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- вспомогательные помещения, электрощитовые, венткамеры, машинные отделения лифта;
- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.
- иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные в границах указанного земельного участка.

Состав Общего имущества в Многоквартирном доме определен в Техническом паспорте на здание.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана

2.1.1. Оказывать услуги по настоящему Договору в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307; от 06.05.2011 № 354, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление / теплоснабжение.

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, их исполнения, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет.

2.1.3. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны и т.п.) на условиях действующих нормативов и по согласованию с Заказчиком.

2.1.4. Информировать Заказчика о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, услуг, указанных в п.2.1.3. настоящего Договора, условиях и порядке оплаты данных услуг.

2.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.1.6. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

2.1.7. Информировать Заказчика в письменной форме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

2.1.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. 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.

2.1.9. Осуществлять начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

2.1.10. По требованию Заказчика производить сверку платежей.

2.1.11. При необходимости направлять Заказчику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию о Заказчике без его письменного разрешения.

2.1.13. Предоставлять Заказчику в случаях, предусмотренных законодательством РФ, имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества.

2.1.14. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в многоквартирном доме по заявкам Заказчика, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

2.1.15. Обеспечивать Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах многоквартирного дома.

2.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.17. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (помещениям) Заказчика.

2.1.18. Рассматривать предложения и заявления Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Заказчика о принятых мерах.

2.1.19. По письменному запросу Заказчика предоставлять последнему Отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

2.1.20. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

2.1.21. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. Требовать от Заказчика внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право Заказчика на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

2.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов города Ростова-на-Дону, направленных на:

- обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирных домов;
- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

2.3.3. Содействовать обеспечению доступа представителей Управляющей организации в помещения Заказчика для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для работников аварийных служб - в любое время.

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении.

2.3.5. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт общего имущества, иные услуги, в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

2.4.2. Требовать перерасчета 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

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

2.4.4. Требовать от Управляющей организации ежеквартального представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги, порядок ее внесения.

3.1. Плата по настоящему Договору включает размер платы за коммунальные услуги и размер платы за иные услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Ростова-на-Дону в порядке, установленном федеральным законодательством.

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

3.3. Размер ежемесячной платы за техническое обслуживание и эксплуатацию определяется из расчета **19,50 (девятнадцать) рублей 50 копеек (в том числе НДС 20% 3 рубля 25 копеек)** за 1 квадратный метр полезной площади помещений, принадлежащих Заказчику на момент оказания услуг.

3.4. Размер платы за иные услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору, устанавливается Управляющей организацией.

3.5. Плата по настоящему Договору вносится Заказчиком ежемесячно на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией, в сроки, указанные в платежном документе.

3.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма на оплату коммунальных услуг, сумма на оплату иных услуг по настоящему Договору.

3.7. Заказчик вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

3.8. Для упорядочения взаиморасчетов Заказчик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

3.9. С момента подписания акта приема-передачи правообладателем Управляющая организация выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.10. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Заказчику, изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, от 06.05.2011 № 354.

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

3.13. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, запросив от Управляющей организации соответствующие счета. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, коллективному), осуществляется перерасчет размера платы.

3.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору Управляющей организации уплачивается пеня в размере и в порядке, установленных действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Заказчика в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5. Осуществление контроля исполнения Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

5.1. Заказчик вправе осуществлять контроль деятельности Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

5.2. При выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, Управляющая организация имеет право привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию.

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

5.3. Помимо указанных выше действий Заказчик вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, жилинспекция, Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

5.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Заказчика, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

5.5. Акт подписывается представителями Управляющей организации и потерпевшего. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица, имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель Заказчика и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку лицу, причинившему вред, второй - лицу, которому причинен вред, третий – Заказчику, четвертый остается в Управляющей организации.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с ЖК РФ, о чем Управляющая организация должна быть проинформирована в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выбора собственниками помещений способа управления, путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

- По соглашению Сторон.
- В судебном порядке.
- В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из Сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.
- Действие договора прекращается в случае ликвидации Управляющей организации.

6.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком.

6.6. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить его о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Заказчиком счет.

7. Особые условия

7.1. 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.

8. Форс-мажор

8.1. Сторона по настоящему Договору, 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 деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие 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.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 (три) месяца и вступает в силу с даты его подписания.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. Реквизиты Сторон

Заказчик:

ООО «ККПД-ИНВЕСТ»
ИНН 6168014188 КПП 616401001
Юр.адрес: 344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 74, оф. 709
Р/сч: 40702810807000000973 в Ростовском РФ АО «Россельхозбанк»
К/сч:30101810800000000211
БИК 046015211

Управляющая организация:

АО «ПАТРИОТ-Сервис»
ИНН 6164293830, КПП 616801001,
АО "ПАТРИОТ-Сервис", 344002, Ростов-на-Дону г, ул. Еременко, 93
р/с № 40702810911020002081 Ф-л Ростовский № 2 ПАО Банк «ФК Открытие»
к/с № 30101810660150000084
БИК 046015084

Генеральный директор
ООО «ККПД-ИНВЕСТ»

/А.Л. Сидоров/

Генеральный директор
АО «ПАТРИОТ-Сервис»

/С.В. Юдин /

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
№ К-И-18/04-УПР.6-22 от «01» января 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг, выполняемых АО «ПАТРИОТ-Сервис»

1. **Заключение договоров:**
на предоставление коммунальных услуг;
на техническое обслуживание лифтов;
на техническое обслуживание слаботочных систем;
на техническое обслуживание противопожарных систем;
на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
на вывоз ТБО, КГМ и снега;
на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
на дезинфекцию и дератизацию;
на очистку и мытье фасада и окон;
на охрану придомовой территории;
другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения многоквартирных домов.

2. **Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
поддержание в системе параметров напора, расхода и температуры воды (напор не ниже 0,5-0,7 атм., расход не менее 0,7 литров/сек., температура 550^{-+5} С);
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов;
замена внутренних пожарных кранов;
антикоррозийное покрытие, маркировка;
ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
ремонт и замена регулирующей арматуры;
промывка систем водопровода;
замена контрольно-измерительных приборов;
ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в ПО «Водоканал» отчета о расходе питьевой воды.

3. **Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизии, прочистки;
ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа.

4. **Система центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
установка воздушных кранов;
утепление труб и приборов;
замена отдельных электромоторов и насосов малой мощности;
восстановление разрушенной тепловой изоляции;
гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
регулировка и наладка системы отопления;
поверка ежегодная контрольно-измерительных приборов;
поверка устройства учета тепловой энергии;

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.

5. **Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;
замена неисправных участков электрической сети жилого дома и устройство новых;
замена вышедших из строя выключателей и розеток;
замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;
замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в уполномоченную организацию отчета о расходе электроэнергии.

6. **Система вентиляции воздуха. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
проведение противошумных работ;
очистка фильтров;
регулировка автоматики;
замена отдельных электромоторов и вентиляторов малой мощности;
уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков венткоробов;
ремонт и замена отдельных дефлекторов, оголовков вентканалов.

7. **Организация эксплуатации общедомовых противопожарных систем путем привлечения специализированной организации для технического обслуживания:**
техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации.
техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления,
техническое обслуживание вентоборудования, клапанов, вентиляционных шахт и коробов.

8. **Техническое обслуживание и текущий ремонт автоматики инженерных систем:**
тестирование контрольно-измерительных приборов, автоматики, проводки;
замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

9. **Диспетчеризация:**
организация круглосуточного диспетчерского пункта;
контроль и управление инженерным оборудованием здания;
прием заявок жильцов, контроль их выполнения.

10. **Молниезащита:**
периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
окраска проводящих элементов.

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

11. **Крыша:**
ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
укрепление и замена участков водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду;
укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;
восстановление защитного слоя из щебня рулонной кровли;
очистка кровли от снега, наледи и сосулек.

12. **Фасад, включая остекление:**
восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
восстановление домовых знаков и уличных указателей.

13. **Фундаменты и стены подвальных помещений:**
заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

14. **Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов стен и перегородок:**
заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м.;
пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

15. **Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:**
временное крепление перекрытий;
заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
замена отдельных керамических плиток;
ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
частичная замена и укрепление металлических перил;
восстановление или замена отдельных элементов крылец;
ремонт входной группы (входной блок, тамбур).

16. **Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:**
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных заполнений;
установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
замена разбитых стекол, стеклоблоков;
регулировка дверных полотен.

17. **Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:**
восстановление штукатурки стен и потолков местами;
восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
ремонт подвесных потолков отдельными местами.

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____

18. Элементы внешнего благоустройства:

в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
полив, посев и покос травы на газонах;
мытье контейнеров для ТБО;
подметание земельного участка в летний период;
уборка мусора с газона, очистка урн;
уборка мусора на контейнерных площадках;
сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов;
сдвижка и подметание снега при снегопаде;
ремонт и окраска детских площадок и ограждений, контейнерной площадки, малых архитектурных форм.

19. Содержание мест общего пользования:

подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.

20. Организация эксплуатации лифтов:

в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.

21. Прочее:

ведение паспортной работы;
услуги консьержей;
обеспечение работы домофонной связи;

Заказчик:	**Управляющая организация:**
Генеральный директор ООО «ККПД-ИНВЕСТ» _____ /А.Л. Сидоров/	**Генеральный директор** АО «ПАТРИОТ-Сервис» _____ /С.В. Юдин /

Заказчик _____ *Управляющая организация* _____