**Договор № 1/24**

**на оказание услуг и выполнение работ**

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

п. Новочернореченский « » 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью ««Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом города Ачинска», в лице Генерального директора Целуковского Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава Общества, именуемое в дальнейшем

«Исполнитель» и с другой стороны собственники многоквартирных домов, расположенных по адресу**: Красноярский край, Козульский р-он, п. Новочернореченский, ул. Железнодорожная, д. 17, 19, 34; ул. Кооперативная, д. 8, 10, 12, 14, 16; ул. Шерстнева, д. 7, 9; ул. Юбилейная, д.1, 2, 3, 4** именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор на основании Постановления Администрации Новочернореченского сельсовета Козульского района Красноярского края об определении временной управляющей организации от 01.10.2024 № 67.

1. **Общие положения** 
   1. Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников МКД, в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также иной деятельности в отношении многоквартирных домов (далее также — МКД), расположенных по адресу:

**Красноярский край, Козульский р-он** **п. Новочернореченский, ул. Железнодорожная, д. 17, 19, 34; ул. Кооперативная, д. 8, 10, 12, 14, 16; ул. Шерстнева, д. 7, 9; ул. Юбилейная, д.1, 2, 3, 4** в объеме и на условиях, определенных Постановлением Администрации Новочернореченского сельсовета Козульского района Красноярского края об определении временной управляющей организации от 01.10.2024 № 67.

* 1. Состав общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору, его техническое состояние, при исполнении Договора указаны в Приложении № 1 к договору;
  2. Перечень, объем и качество работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
  3. Размер и порядок внесения платы, в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг и согласованными с Исполнителем ценами;
  4. Порядок осуществления контроля выполнения Исполнителем обязательств;
  5. Условия расторжения договора.
  6. Капитальный ремонт проводится согласно отдельного решения общего собрания собственников помещений, с обязательным заключением отдельного договора.
  7. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель обязан снизить размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном "Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.
  8. Обслуживающая организация в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора и нормами действующего законодательства. Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно- коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы обслуживающей организации и выполнения своих обязанностей.

1. **Термины, используемые в Договоре**

**Собственник** - владелец помещения и общего имущества в многоквартирном доме, право собственности которого зарегистрировано в установленном порядке. Понятие Собственник равнозначно понятию Заказчик.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, согласно данных кадастрового учета на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю его состояния, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. за счёт средств, собранных собственниками МКД (в случае отсутствия финансирования со стороны собственников любые работы и услуги со стороны обслуживающей организации приостанавливаются).

1. **Предмет договора.** 
   1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанности самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями, а также физическими лицами обеспечить выполнение работ и услуг по:

 Уборка общих помещений в многоквартирном доме

 Уборка и очистка придомовой территории

 Содержание конструктивных элементов жилого дома

 Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования

* 1. В состав общего имущества многоквартирного дома, включается имущество в многоквартирном доме принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, а также придомовой территории с элементами благоустройства, Приложение № 1 к настоящему договору.

3.2.1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников помещений в доме, соответственно является:

* по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные

заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

* на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
* на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3.3. Изменение перечня и состава работ и услуг, предоставляемых Исполнителем по содержанию и ремонту жилья, в соответствии с настоящим договором допускается на основании решения общего собрания собственников жилого дома и оформляется в виде дополнительного соглашения, предварительно должно быть получено письменное согласие Исполнителя на выполнение работ.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1. Исполнитель обязан:**

4.1.1. Предоставлять услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Объекта с

надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора.

* Минимальный перечень работ и периодичность их выполнения по содержанию общего имущества Объекта определен в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен общим собранием собственников помещений с обязательным согласованием с обслуживающей организацией, а в случае отсутствия и (или) недостаточного финансирования в одностороннем порядке обслуживающей организацией.
* По результатам технического обследования дома обслуживающая организация подготавливает Собственникам или их представителю, выбранным в установленном порядке, предложения в виде перечня необходимых работ по ремонту общего имущества, а также предложения о порядке финансирования работ собственниками, за исключением случаев предусмотренных п. 4.2.10. Перечень работ по проведению текущего ремонта указан в Приложении № 3 к настоящему договору.
  + 1. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры для устранения недостатков. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления информировать Заказчика о принятом решении.
    2. По требованию Заказчика направлять своего представителя для составления акта ненадлежащего качества работ и услуг в соответствии с "Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения", утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.
    3. Вести лицевой счет Заказчика. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять к оплате счет-квитанцию.
    4. Обеспечить учет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей данного дома и расходование этих средств исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставить Заказчику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путем размещения на информационных стендах МКД.
    5. Ставить в известность Заказчика о намерении произвести какие-либо работы и услуги в доме, согласовывать объемы, перечень выполняемых работ и услуг, а также их стоимость согласно локально-сметного расчета.
    6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома, указанные в Приложении № 4 настоящего договора.
    7. Информировать Заказчика об изменении качества услуг, о сбоях в работе инженерного оборудования, иных неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры путем размещения информации на информационных стендах МКД.
    8. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
    9. По решению общего собрания собственников заключить договор страхования общего имущества. При наступлении страхового случая представлять интересы собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.
    10. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов.
    11. Вести и хранить документацию паспортно-визовой службы.

**4.2. Исполнитель вправе:**

* + 1. Предупреждать Заказчика и принимать меры по устранению допущенных жителями дома нарушений, связанных с использованием коммуникаций дома, нарушением прав и законных интересов соседей.
    2. Предъявлять Заказчику счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.
    3. Прекращать предоставление услуг Заказчику в случае просрочки оплаты более 2(двух) месяцев (до ликвидации задолженности).
    4. Принимать участие в годовых, внеочередных общих собраниях собственников, в случае получения приглашения от собственника, не менее чем за 10 рабочих дней, по инициативе которого оно проводится.
    5. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате услуг в

рамках Договора.

* + 1. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.
    2. Проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, предупредив об этом Заказчика за 3 дня, согласовать с Заказчиком время доступа в помещение.
    3. Направлять Заказчику предложения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
    4. Представлять интересы Заказчика, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

4.2.10 Обслуживающая организация вправе без решения общего собрания собственников за счет средств собственников выполнить:

* все неотложные, текущие, обязательные, сезонные работы для надлежащего содержания

МКД, в том числе в счет будущих платежей собственников помещений;

* работы и услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений; - работы по предписанию надзорных органов.

Обслуживающая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, по статье «текущий ремонт» поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на информационных стендах дома.

4.2.11. Исполнитель оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в 7-ми дневный срок со дня получения подписывает акты выполненных работ и возвращает один экземпляр обслуживающей организации, а в случае отсутствия, отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они делегируются одному из собственников помещений. Если в указанный срок обслуживающая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

**4.3. Заказчик обязан:**

* + 1. Ежемесячно до десятого числа следующего за отчетным месяца вносить плату за выполненные работы и услуги Исполнителя.
    2. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение сотрудникам Исполнителя в целях технического обследования жилого помещения и ремонта общего имущества в согласованное с исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время.
    3. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать по телефону в аварийно-диспетчерскую службу обслуживающей организации.
    4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.
    5. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством.
    6. При проведении собственником помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

**4.4. Заказчик вправе:**

* + 1. Требовать от иных собственников общего имущества многоквартирного дома надлежащего участия в содержании общего имущества.
    2. Поручать Исполнителю подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.
    3. Требовать от Исполнителя производить начисления за жилищные услуги с учетом имеющегося у собственника помещения и его членов семьи льгот в порядке, установленном Правительством РФ.
    4. Контролировать работу и исполнение обязательств Исполнителя по настоящему

договору.

**5. Условия оплаты.**

5.1. Размер платы складывается из сумм:

* оплата за оказание услуг указанных в п. 3.1 Договора, стоимость указана в Приложении № 5 к настоящему договору, на основании законодательных и подзаконных актов Российской Федерации, Красноярского края и органов местного самоуправления, и определяется исходя из занимаемой общей площади помещения на 1 кв.м. без учета НДС в месяц. При отсутствии решения Собственников – в соответствии с тарифами, утвержденными органами местного самоуправления;
* за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными регулирующими организациями.

5.2. Исполнитель ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим

месяцем, предъявлять:

* собственникам жилых помещений – платежный документ;
* собственникам нежилых помещений – счета на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.
  1. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги ежемесячно – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в соответствии с единым платежным документом. Собственники помещений несут перед Исполнителем ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.
  2. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доли в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Исполнителем. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Исполнителя.
  3. Размер платы определяется Собственниками ежегодно на следующий год действия договора на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ и устанавливается сроком на один календарный год, с даты заключения договора. Если собственники помещений в многоквартирном доме, на их общем собрании, не приняли решение об утверждении нового тарифа на следующий год действия договора или собрание собственников не состоялось по причине отсутствия Кворума, то Исполнитель вправе, со следующего года действия договора проиндексировать установленный размер платы утверждённый предыдущим решением общего собрания собственников, на уровень инфляции, определенный Федеральной службой государственной статистики РФ за предыдущий календарный год. При этом изменения размера платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору и вводится в действие по истечении 30 дней с момента извещения Собственников об изменении размера оплаты. Извещение производится путем размещения информации на обратной стороне платежных документов или на информационных стендах многоквартирного дома. Информацию об изменении тарифов Собственники получают самостоятельно на информационных досках многоквартирного дома.
  4. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы услуг, оказываемых Исполнителем в период действия настоящего договора, применение нового тарифа возможно только при предоставлении собственниками Исполнителю, экономически обоснованного расчета. Новый размер должен позволять качественно выполнять услуги, указанные в п. 3.1 договора. Размер платы за услуги не подлежит уменьшению. Экономически обоснованный уменьшенный тариф подлежит применению после уведомления Исполнителя в течении 90 дней с момента такого уведомления. Уведомление должно быть письменно. Исполнитель считается уведомленным со дня получения такого уведомления. При несогласии Исполнителя с уведомлением, он вправе обжаловать его в установленном порядке, при обжаловании решения уменьшенный тариф будет применен после вступления в силу решения, принятого по результатам обжалования.
  5. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.
  6. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
  7. Порядок внесения платы – на расчетный счет Исполнителя, либо наличными средствами

в кассу предприятия.

* 1. Если по результатам исполнения договора в соответствии с размещенным на информационных досках отчетом о выполнении договора, на конец календарного года, фактические расходы Исполнителя оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Исполнителя при условии, что полученная Исполнителем экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Если по результатам исполнения договора в соответствии с размещенным на информационных досках отчетом о выполнении договора, на конец календарного года, фактические расходы Исполнителя оказались выше тех, которые учитывались при установлении размера платы, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных таким договором, указанная разница подлежит доначислению Заказчику путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение трех месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.
  2. Оплата распределяется следующим образом: 1 очередь – оплата по текущему

начислению, 2 очередь – оплата задолженности, 3 очередь – оплата пени.

* 1. Расходы Исполнителя по выполнению непредвиденных неотложных работ (возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы, подлежат возмещению Исполнителю собственниками помещений в полном объеме. Расходы возмещаются путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение шести месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.
  2. Уведомление об изменении размера платы за помещение производится путем указания новых значений платы в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере.
  3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (наниматель по договору с собственником) - должник обязан уплатить Исполнителю (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в ежемесячном платежном документе.

**6. Осуществление контроля за исполнением Договора.**

* 1. Заказчик вправе осуществлять контроль исполнения настоящего Договора посредством участия:

 в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;

 в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

 в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;

 в приемке всех видов работ;

 в приёмке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

 при выполнении работ и оказании услуг Исполнителя, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

* 1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Исполнителя, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт осмотра.
  2. Акт подписывается комиссией в составе представителя Исполнителя. О времени и месте

осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица, не менее чем за 3 дня: владелец, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

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

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в обслуживающей организации.

**7. Ответственность сторон**

* 1. Сторона, не исполняющая обязанностей, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.
  2. При просрочке платежей за фактически выполненные работы по содержанию и ремонту жилого помещения Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.
  3. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязанностей по настоящему договору, возмещаются виновной стороной в установленном порядке.
  4. Стороны не несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему договору по причинам непреодолимой силы, стихийных бедствий, войн, крупных аварий ресурсоснабжающих организаций, действий или бездействий органов государственной власти, третьих лиц, воспрепятствовавших выполнению обязательств, которые не могли быть предусмотрены и предотвращены Исполнителем или Заказчиком жилого помещения.
  5. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
  6. В случае ложного вызова бригад аварийной службы, расходы возникшие, у обслуживающей организации возмещает собственник помещения.
  7. После подписания акта о приеме-передачи работ ответственность при нанесении вреда физическому или юридическому лицу, а также их имуществу возлагается на собственников помещений соразмерно их доле в общем имуществе многоквартирного дома. При взыскании сумм с Исполнителя, Исполнитель в одностороннем порядке имеет право применить правило регресса к собственникам.

**8. Срок действия договора**

* 1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и

действует 1 (один) год с даты подписания.

* 1. Если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия настоящего договора не обратится к другой стороне с письменным предложением о его расторжении, настоящий договор считается пролонгированным на следующий год на тех же условиях.

**9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

* + 1. В одностороннем порядке:

по инициативе Исполнителя в случае:

наступления обстоятельств непреодолимой силы; не выполнения собственников обязательств по договору.

сумма задолженности за два месяца составляет более 40% от суммы начислений.

* + 1. По соглашению Сторон.
    2. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.
    3. В случае ликвидации организации Исполнителя.
    4. В связи с окончанием срока действия Договора и заявления одной из Сторон другой Стороны до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора, но не менее чем за два месяца. Такое заявление может быть направлено одним из собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием.
  1. 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. Заявление должно быть подано за 2 месяца до окончания действия договора.
  2. При расторжении договора в соответствии с п.п. 9.1.1. Исполнитель уведомляет Заказчика не менее чем за неделю до расторжения договора, путем размещения соответствующего уведомления на подъездах многоквартирного дома.

**10. Прочие условия**

* 1. В случае невозможности разрешения сторонами спора по настоящему договору путем

переговоров, стороны вправе в установленном законодательством порядке обратиться в суд.

* 1. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей обеих сторон.
  2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по

одному для каждой из сторон.

* 1. При причинении вреда имуществу физических, юридических лиц (залив, падение материалов, деревьев и пр.), причинённый вред оплачивается Заказчиком, пропорционально занимаемой им площади.

**11. Форс-мажор**

* 1. Исполнитель не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший 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.
  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.
  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.

**Приложение:**

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2. Минимальный перечень работ и периодичность их выполнения по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
3. Приложение № 3. Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4. Перечень и нормативные сроки выполнения работ аварийного характера.
5. Приложение № 5. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД), определение их стоимости и размера оплаты на содержание и ремонт жилого помещения по домам: , Красноярский край, гор. Ачинск, 3-й микрорайон, д. 22, помещ. 233

**12. Подписи сторон:**

|  |
| --- |
| Исполнитель |
| Юридический адрес: 662150, Красноярский край, гор. Ачинск, 3-й микрорайон, д. 22, помещ. 233  ИНН 2443051216  КПП 244301001;  Банк исполнителя |
| Генеральный директор:  /Д.Ю. Целуковский |

Приложение № 1

к договору на оказание услуг и выполнения работ от « » 2024 года

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении, которого осуществляется управление.**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома:
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 3. Серия, тип постройки
3. Год постройки:
4. Степень износа по данным государственного технического учета
5. Степень фактического износа
6. Год последнего капитального ремонта
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции 9. 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. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) 18. Строительный объем:
16. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: м²

б) жилых помещений (общая площадь квартир): м 2

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме)

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): м2

1. Количество лестниц шт
2. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) м2
3. Уборочная площадь общих коридоров м2
4. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи,

чердаки, технические подвалы) м2

1. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
2. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов  (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества  многоквартирного дома |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Фундамент |  |  |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3. Перегородки |  |  |
| 4. Перекрытия |  |  |
| чердачные |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные |  |  |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша |  |  |
| 6. Полы |  |  |
| 7. Проемы |  |  |
| окна |
| двери |  |  |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка |  |  |
| внутренняя |
| наружная |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны напольные |  |  |
| электроплиты |  |  |
| телефонные сети и оборудование |  |  |
| сети проводного радиовещания |  |  |
| сигнализация |  |  |
| мусоропровод |  |  |
| лифт |  |  |
| вентиляция |  |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение |  |  |
| холодное водоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных) |  |  |
| отопление (от домовой котельной) печи |  |  |
| калориферы |  |  |
| АГВ |  |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

Приложение № 2

к договору на оказание услуг и выполнения работ от « » 2024 года

**Минимальный перечень работ и периодичность их выполнения по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

* 1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;

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, приямков, текстильных

матов, щетинистых покрытий); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в

многоквартирном доме.

* 1. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

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;

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.

* 1. Работы по содержанию придомовой территории 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 приямка.

* 1. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

организация мест накопления бытовых отходов, 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.

* 1. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
  2. Обеспечение устранения аварий на общедомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
  3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

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, устранение засоров в каналах;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при

необходимости), проведение восстановительных работ.

* 1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения

(разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); 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.); 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; очистка и промывка водонапорных баков; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,

промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

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 силовых и осветительных установок, установок автоматизации тепловых

пунктов, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.

11. Работы, выполняемые в отношении фундамента:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным

параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными,

железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении

нарушений – разработка плана восстановления их работоспособности; 12. Работы, выполняемые в подвалах: 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, запорных устройств на них. Устранение выявленных

неисправностей.

1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

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; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному

обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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 относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при

необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молние-защитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на

крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего

слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на

возможные промерзания их покрытий; 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; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:

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.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:

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 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.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

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.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - 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.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
| 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД | | |
| 1 | Работы выполняемые в отношении фундаментов, проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений проверка технического состояния видимых частей конструкции с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали, проверка состояния гидроизоляции и фундаментов и систем водоотвода | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 2 | Работы для надлежащего содержания стен: 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 повреждений в кладке, наличие и характер трещин, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков. В случае выявления нарушений-составление плана мероприятий, восстановление условий эксплуатации | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 3 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытий. При выявлении нарушений-разборка плана и проведение восстановительных работ | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 4 | Работы выполняемые для надлежащего содержания крыш: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка оборудования, расположенного на крыше, выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, проверка температурно-влажного режима и воздуха обмена на чердаке. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам- их устранение. | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц: 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 коррозия арматуры, при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; 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. | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: 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. | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 8 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки; 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 | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу, при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 10 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений МОП, проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений, проведение восстановительных работ | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью), проведение ремонтных работ по мере необходимости |
| 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД | | |
| 1 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, восстановлений цепей заземления по результатам проверки, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения, техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах наладки электрооборудования | Текущий осмотр 2 раза в год в целях обеспечения безопасности и бесперебойной работы оборудования, восстановительный ремонт - 1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течении года по результатам осмотра |
| 2 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:  определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;  устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);  очистка от сажи дымоходов и труб печей;  устранение завалов в дымовых каналах. | Текущий осмотр 2 раза в год в целях обеспечения безопасности и бесперебойной работы , восстановительный ремонт - 1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течении года по результатам осмотра |
| 3 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления, и водоотведения: проверка неисправности и работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, регуляторов и устройств, коллективных приборов учета, разводящих трубопроводов. | Проведение осмотров - 2 раза в год (весной и осенью) |
| 4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения: гидравлические испытания узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений проведение необходимых ремонтных работ, восстановление разрушений тепловой изоляции, смена отдельных участков. | 1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и после выполнения работ по ремонту. По результатам осмотра и предписаниям заказчика |
| 3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД | | |
| 1 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД: |  |
|  | подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей с предварительным их увлажнением | 5 раз в неделю |
|  | мытье лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей | 2 раза в месяц |
|  | протирание пыли с подоконников, дверей в помещениях общего пользования | 2 раза в год |
|  | мытье окон в помещениях общего пользования | 2 раза в год |
|  | уборка чердачного помещения | 1 раз в год |
| 2 | Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года: |  |
|  | сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада | 1 раз в неделю |
|  | сдвижка и подметание снега при снегопаде | по мере необходимости |
|  | очистка территории от наледи без обработки противогололедными реагентами | 1 раз месяц |
|  | сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | по мере необходимости |
|  | Посыпка территории песком | по мере необходимости |
| 3 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года |  |
|  | подметание земельного участка в летний период | 1 раз в неделю |
|  | уборка мусора с газонов средней засоренности | 1 раз в месяц |
|  | стрижка (выкашивание) газонов | 2 раза в год |
|  | Формовочная обрезка деревьев | по мере необходимости |
|  | ремонт освещения придомовой территории | Согласно графику |
| 5 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в МКД | Постоянно на системах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения |
| 4. Плановый текущий ремонт общего имущества в МКД | | |
| 1 | Текущий ремонт (Ремонт козырьков) | по мере необходимости в соответствии с титульным списком на планируемый год |

Приложение № 3

к договору на оказание услуг и выполнения работ от « » 2024 года

**Перечень**

**работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Фундаменты:
   1. Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и

др.;

* 1. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
  2. Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
  3. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и

др.);

* 1. Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных

"стульев" под деревянными зданиями;

* 1. Устройство и ремонт вентиляционных продухов;
  2. Смена или ремонт отмостки;
  3. Восстановление приямков, входов в подвалы.

1. Несущие стены и фасады:
   1. Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков несущих кирпичных

стен;

* 1. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на

поверхности блоков и панелей;

* 1. Заделка отверстий, гнезд, борозд;
  2. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
  3. Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей,

облицовочных плиток, отдельных кирпичей;

* 1. Смена отдельных венцов, элементов каркаса;
  2. Укрепление, утепление, конопатка пазов;
  3. Смена участков обшивки несущих деревянных стен:
  4. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях (за исключением

внутриквартирных ненесущих перегородок);

* 1. Замена покрытий, выступающих частей по фасаду;
  2. Замена сливов на оконных проемах;
  3. Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением

внутриквартирных поверхностей, повреждение которых вызвано действиями либо бездействием проживающих);

* 1. Ремонт и окраска фасадов зданий.

1. Перекрытия:
   1. Частичная замена или усиление отдельных элементов в деревянных перекрытиях

(участков межбалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок);

* 1. Восстановление засыпки и стяжки;
  2. Антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
  3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
  4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
  5. Утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

1. Крыши:
   1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных

стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;

* 1. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
  2. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других

кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

* 1. Замена водосточных труб;
  2. Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов,

по технологии заводов-изготовителей;

* 1. Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз,

ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

* 1. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления,

вентиляционных коробов;

* 1. Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
  2. Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного

покрытия;

* 1. Ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
  2. Оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

1. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования и нежилых помещений,

относящихся к общему имуществу МКД:

* 1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных

заполнений;

* 1. Установка доводчиков, пружин, упоров и пр.;
  2. Смена оконных и дверных проемов.

1. Межквартирные перегородки:
   1. Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
   2. Заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
   3. Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.
2. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над

балконами верхних этажей:

* 1. Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
  2. Замена отдельных ступеней, поступей, подступеньков;
  3. Частичная замена и укрепление металлических перил;
  4. То же, элементов деревянных лестниц;
  5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и

зонтов;

* 1. Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов;
  2. Замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью;
  3. Восстановление или замена отдельных элементов крылец;
  4. Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над

балконами верхних этажей;

* 1. Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений,

козырьков над входами в подвал.

1. Полы:
   1. Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему

имуществу дома.

1. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:
   1. Все виды работ па устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в

отдельных случаях;

* 1. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

1. Внутренняя отделка мест общего пользования и помещений, относящихся к общему

имуществу многоквартирного дома:

* 1. Восстановление штукатурки стен и потолков;
  2. Облицовки стен и полов керамической и другой плиткой;
  3. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях и

помещениях общего пользования (лестничных клетках, подвалах, чердаках и пр.).

1. Центральное отопление:
   1. Смена отдельных участков трубопроводов, предназначенных для отопления более

чем одного жилого помещения (квартиры), запорной и регулировочной арматуры на этих

трубопроводах, секций отопительных приборов в местах общего пользования;

* 1. Установка (при необходимости) воздушных кранов;
  2. Утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов; 11.4. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности; 11.5. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
   1. Смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов,

ревизий, относящихся к общему имуществу;

* 1. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов;
  2. Замена внутренних пожарных крахов;
  3. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов.

1. Электроснабжение и электротехнические устройства:
   1. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические

сети жилых квартир;

* 1. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели,

штепсельные розетки) в местах общего пользования;

* 1. Замена светильников в местах общего пользования;
  2. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей

вводно-распределительных устройств, щитов;

* 1. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств

автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;

* 1. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного

оборудования здания.

1. Вентиляция:
   1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных

коробов, шахт и камер;

1. Специальные общедомовые технические устройства:
   1. Ремонт и замена элементов систем дымоудаления и пожаротушения;
   2. Ремонт переговорно-замочных устройств;
   3. Оснащение домов коллективными (общедомовыми) приборами учета потребления коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии, воды, газа), их ремонт и замена;
   4. Устройство систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного

управления инженерным оборудованием дома.

Приложение № 4

к договору на оказание услуг и выполнения работ от « » 2024 года

**Перечень и нормативные сроки выполнения работ аварийного характера**

К работам аварийного характера в многоквартирных жилых домах относятся работы по устранению:

-повреждений трубопроводов системы инженерного оборудования зданий, выходов из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры, засоров канализации относящихся к общему имуществу, приводящих к нарушению функционирования систем, повреждению или затоплению помещений;

-поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;

-выходов из строя оборудования вводно- распределительных устройств, повреждений кабелей, отключения электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

Работы аварийного характера выполняются круглосуточно и включают:

-выезд специалиста на место аварии не позднее чем через 40 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае – с обязательным уведомлением диспетчера о приемке заявки);

* принятие мер по немедленной локализации аварии;
* проведение необходимых работ, обеспечивающих безопасность проживания до выполнения работ по устранению последствий аварии, в том числе:
* установка бандажей на трубопроводах;
* заделка свищей и зачеканка раструбов;
* уплотнение соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
* замена предохранителей, плавких вставок, автоматов защиты на домовых вводно- распределительных устройствах и поэтажных распределительных электрощитах;
* прочистка внутренних организованных водостоков;
* прочистка канализационных труб относящихся к общему имуществу, в том числе внутри жилых помещений;
* отрывка водоотводящих траншей, устройство временных дренажей;
* откачка воды из подвалов;
* вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
* отключение стояков и отдельных участков трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их после локализации (устранения) неисправности.

Работы по устранению аварийных ситуаций выполняются в сроки, указанные ниже. Работы, связанные с обеспечением безопасности проживания, выполняются в срочном первоочередном порядке.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид неисправности | Срок устранения недостатков, не более |
| 1. Неисправности кровли | |
| 1.1. Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| 1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., и их крепления) | 5 суток |
| 2. Неисправности стен. | |
| 2.1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 2.2.Неплотность в дымоходах и газоходах общего пользования и сопряжения их с печами | 1 сутки |
| 3. Неисправности оконных и дверных заполнений в местах общего пользования | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3.1.Повреждение и отсутствие полотен, навесов, доводчиков (пружин), ручек, притворов входных дверей в подъездах, стекол, оконных рам, форточек:  в зимнее время в летнее время | 2 суток  5 суток | |
| 4. Неисправности внутренней и наружной отделки зданий и мест общего пользования | | |
| 4.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) | |
| 4.2. Нарушение связи наружной облицовки лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер безопасности | |
| 5. Неисправности печей | | |
| 5.1. Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, которые могут вызвать отравление жильцов дымовыми газами угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления) | |
| 6. Неисправности санитарно-технических систем и оборудования | | |
| 6.1. Течи в водопроводных кранах | 1 сутки | |
| 6.2. Неисправности трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, газооборудования) аварийного порядка | Немедленно | |
| 6.3. Неисправности, связанные с прекращением отопления жилых помещений в отопительный период | При снижении температуры в жилых помещениях | Предельный срок устранения |
| До +12 С | 16 часов |
| До +10 С | 8 часов |
| До + 8 С | 4 часа |
| 6.4. Неисправности, связанные с прекращением водоснабжения и водоотведения в жилых помещениях | 4 часа | |
| 7. Неисправности систем электроснабжения и электрооборудования | | |
| 7.1. Неисправности вводно-расределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа | |
| 7.2. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа | |
| 7.3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно | |
| 7.4. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 7 суток | |
| 7.5. Неисправности автоматики и противопожарной защиты и сигнализации | Немедленно | |
| 7.6. Неисправности, связанные с прекращением электроснабжения жилых помещений | 2 часа – при наличии резервирующего источника питания, 24 часа- при наличии одного источника питания | |