

**ДОГОВОР № 6/н**  
**управления многоквартирным домом**

г. Краснодар

«23» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДОМАШНИЙ КОМФОРТ», в лице Генерального директора Кострыкиной Елены Валерьевны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), с одной стороны, и Собственники жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, улица Дальняя, дом № 4/2 корп. 3, – обладающих более чем пятьюдесятью процентами от общего количества голосов собственников в данном доме и именуемые в дальнейшем «Собственник», а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания собственников (ОСС) помещений в Многоквартирном доме (МКД).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «22» января 2021 г. (Протокол № 1/21 от «22» января 2021 г.).

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования жилыми помещениями, и иными положениями гражданского законодательства РФ.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 8.2. настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в Техническом паспорте МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, которая указана в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) Инвентаризационный (кадастровый) номер Многоквартирного дома -
- 2) год постройки 20\_\_ г;

2.3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между:

2.4.1. общедомовым инженерным оборудованием и подводными сетями ресурсоснабжающих организаций является, на основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, стена многоквартирного дома.

2.4.2. между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – 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 электросчётчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка - входные клеммы автоматического выключателя.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с

наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 этого Договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) обращение с ТКО.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все существенные/несущественные выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию, относящуюся к управлению Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.9. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные Правилами содержания общего имущества.

3.1.10. По поручению Собственников, от своего имени и за счёт Собственников помещений заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, установленном законодательством.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.12. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.13. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечивать Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационных стендов, размещенных в административном помещении Управляющей организации и на информационном стенде, расположенном в подъезде дома.

3.1.15. Согласовывать объемы и приоритетные виды работ по ремонту общего имущества дома, подлежащих выполнению по настоящему Договору и оплате за счет обязательных платежей собственников помещений с лицом, уполномоченным последними (Советом многоквартирного дома).

3.1.16. Подготавливать предложения Совету многоквартирного дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение (не менее 2-х вариантов).

3.1.17. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Определять перечень мероприятий по энергосбережению и обеспечивать их реализацию.

3.1.19. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе с участием представителей Совета дома (по согласованию);

- контролировать и требовать своевременного и качественного исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать выполненные работы по заключенным с исполнителями договорам, при этом по требованию Совета дома непосредственная приемка отдельных видов работ может осуществляться с его участием;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту помещения собственника в многоквартирном жилом доме и инженерных коммуникаций - в пределах эксплуатационной ответственности собственника, по тарифам, утвержденным директором ООО УК «Домашний Комфорт»;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.20. Ежегодно, в срок с 01 марта по 30 марта представлять Совету многоквартирного дома, Председателю Совета многоквартирного дома для подписания отчет о выполнении настоящего Договора с расшифровкой выполнения работ на ОИ по каждому пункту перечня работ за прошедший финансовый год. В случае если в течение 20 рабочих дней, начиная с даты передачи отчета, Председатель Совета многоквартирного дома отказывается от его подписания и в адрес Управляющей организации не поступил мотивированный отказ от его подписания, такой отчет считается принятым и подписанным. К отчету принимаются работы и услуги за фактически выполненный объем работ, согласно, актов выполненных работ, заказ нарядов, подписанных совместно с представителем Собственника или Председателем Совета многоквартирного дома избранных на ОСС.

После обсуждения и корректировки отчета в период 01 апреля по 30 апреля проводится очередное Общее собрание Собственников с обязательным включением в повестку собрания 2-х пунктов:

1. Рассмотрение и утверждение отчета за прошедший год.

2. Утверждение перечня, стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД на следующий год.

Отчет за предыдущий год и утвержденный совместно с Советом многоквартирного дома, новый перечень работ на следующий год предоставляется, для ознакомления собственникам помещений путем размещения в общедоступном для обозрения всем собственникам помещений в подъездах многоквартирного дома на информационных стендах.

Техническое обеспечение подготовки и проведения очередного общего собрания Собственников производится Управляющей организацией с учетом сроков, установленных данным пунктом.

3.1.21. Вести финансово-лицевой счёт Собственника. Своевременно производить начисление платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. Вести учёт доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома, с собственников жилых/нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды жилых/нежилых помещений на основании заключенных трехсторонних Договоров управления.

3.1.23. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.24. Представлять интересы Собственника в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

3.1.25. В случае невнесения оплаты коммунальных услуг собственниками помещений более 3-х месяцев незамедлительно принимать меры по инициированию претензионной работы. Производить взыскание, в том числе через суд, долгов за неисполнение условий настоящего Договора собственниками квартир, а также предъявлять требования к государственным и иным организациям.

3.1.26. Представлять Собственникам отчёт по использованию полученных денежных средств за содержание и ремонт общего имущества собственников жилого многоквартирного дома в течение первого квартала текущего года за прошедший год. Отчёт представляется письменно через Совет многоквартирного дома.

Отчет предоставляется по форме и в объеме, установленным действующим законодательством РФ.

3.1.27. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы при отсутствии у обратившегося лица задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.28. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.29. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы за коммунальные услуги и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы за коммунальные услуги с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.30. Организовать (в течение 2-х месяцев с момента вступления настоящего Договора в силу и в течение всего срока его действия) и содержать за счет Управляющей организации операционный офис (представительство Управляющей организации), в котором возможно осуществление приема Собственников, прием и учет заявлений, заявок, жалоб, предложений и т.д. в радиусе не более 2 км от МКД в г. Краснодаре.

3.1.31. Реализовать возможность передачи собственниками показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.32. При наличии обращений юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы осуществляющих эксплуатацию системы (систем) коммунальной инфраструктуры, используемой (используемых) для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения населения электро-, тепло-, водоснабжением, водоотведением и очисткой сточных вод, а также подрядных организаций, осуществляющих свою деятельность в данных сферах, при необходимости прохождения трасс инженерных коммуникаций на территории земельного участка, Управляющая организация совместно с Советом дома рассматривает проектную документацию для принятия последующего решения о её согласовании.

3.1.33. При размещении телекоммуникационного (или иного) оборудования, рекламных (или иных) конструкций, размещение которых планируется с использованием части мест общего пользования Управляющая организация обязана получить предварительное (письменное) согласование Совета МКД в части договорных условий, в том числе суммы арендной платы, сроков размещения, подключении объекта к внутридомовым инженерным сетям (при необходимости). Денежные средства от передачи в аренду части мест общего пользования аккумулируются в резервном фонде и расходуются на нужды МКД по решению Совета многоквартирного дома.

3.1.34. Незамедлительно принимать меры по уборке (эвакуации) АМТС, припаркованных в местах затрудняющих движение по территории, а также въезда/выезда АМТС с территории ЖК.

## 3.2. Во исполнение настоящего договора Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учётом предложений собственников, после согласования с Советом многоквартирного дома, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ. В случае наличия предложений о выборе исполнителей (подрядчиков), представленных Советом дома на основании предложений собственников помещений, окончательный выбор исполнителя (подрядчика) осуществляется управляющей компанией коллегиально с Советом дома на основании метода сопоставимых рыночных цен и предложенных договорных условий.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении собственника.

3.2.3. Вскрывать квартиру Собственника допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом РФ (п. 3 ст. 3 ЖК РФ), в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей ООО УК «Домашний Комфорт» и соседей по площадке/подъезду, с обязательным составлением акта и последующим опечатыванием квартиры. В данном случае восстановление поврежденного дверного полотна осуществляется собственником самостоятельно.

3.2.4. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования, по вине Собственника.

3.2.5. Оказывать помощь и содействие в проведении внеочередных Общих собраний Собственников многоквартирного дома.

3.2.6. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.8. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.9. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.7 настоящего Договора вывесить на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (должников).

### 3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Оплата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на расчетный счет Управляющей организации в срок до 10 числа месяца следующим за отчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом(ых) Помещении(ях) потребляющих устройств водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами государственной власти в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.6. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.7. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.9. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, твердые коммунальные отходы, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей организацией для сбора отходов.

3.3.10. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома (далее - индивидуального оборудования) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг;

3.3.11. При прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещение, письменно уведомить Управляющую организацию о прекращении права собственности. При этом старый Собственник с момента передачи помещения обязан полностью исполнить настоящий Договор в части оплаты всех причита-

ющихся с него платежей, передать Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, гарантировать отсутствие повреждения общего имущества Многоквартирного дома жилым (нежилым) помещением на дату изменения (утраты) права собственности.

Новый Собственник, получивший право собственности на конкретное жилое (нежилое) помещение в Многоквартирном доме, становится полноправной Стороной по настоящему Договору управления, приобретает все права и несет все обязанности по настоящему Договору с момента возникновения права собственности. Новый Собственник помещений обязан предоставить копии документов, подтверждающих свое право собственности на соответствующее жилое (нежилое) помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации (заверенные копии Договора, Акта приема-передачи, копию Свидетельства о праве на помещение, Паспорт гражданина РФ, иной документ, удостоверяющий его личность (для физического лица), копию Свидетельства о государственной регистрации, копию выписки из ЕГРП, копию свидетельства о постановке на налоговый учет (для предпринимателей и юридических лиц).

### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.20. настоящего Договора.

3.4.6. Проверять объем (периодичность) оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома в течение их непосредственного выполнения;

3.4.7. Проверять объемы и результат выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома непосредственно в период после их завершения до проведения очередного собрания Собственников помещений Многоквартирного дома;

3.4.8. Получать от Управляющей организации, по заявлениям Председателя Совета многоквартирного дома, копии актов снятия показаний с общедомовых приборов учета: по электроэнергии, холодной воде и отчет о суточных параметрах теплоносителя за любой месяц и год, а также присутствовать при снятии показаний общедомовых приборов учета;

3.4.9. Собственник имеет право получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности и (или) работ на общем имуществе многоквартирного дома в срок не позднее 5 рабочих дней с момента обращения;

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## 4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (цена комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, объем коммунальных ресурсов предоставленных на общедомовые нужды и предоставлению коммунальных услуг, и стоимостью дополнительных услуг предоставляемых на основании решений ОСС) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, услуга управления определяются Собственниками многоквартирного жилого дома и утверждаются решением общего собрания Собственников жилья в размере, обеспечивающем безаварийное содержание общего имущества в многоквартирном доме сроком не менее чем на 1 год (Приложение №1) и выставляется отдельной строкой в счет-квитанции.

4.3. На дату заключения договора стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома, а также управленческих услуг утверждена решением ОСС, является фиксированной и составляет 19 рублей 96 копеек с м2 общей площади помещения Собственника, из них стоимость услуг управления УО с м2 общей площади помещения Собственника составляет 2 рубля 00 копеек.

4.4. Плата за коммунальные ресурсы, расходуемые на общедомовые нужды, не входит в состав тарифа на содержание, текущий ремонт ОИ, управленческие услуги и рассчитывается согласно Приложения № 3 на каждый вид коммунального ресурса, и выставляются отдельными строками в счет-квитанции (за исключением платы за отопление).

4.5. Управляющая организация обязана за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, а также экономическое обоснование расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Указанное предложение является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении, на следующий отчетный период, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.7. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за жилое/нежилое помещение, дополнительные услуги и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Сумма начисленной, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, пени указывается в выставляемом Собственнику основном (едином) платежном документе (счет-квитанции).

4.10. Не использование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.11 настоящего Договора.

4.13. Собственник жилого (нежилого) помещения – физическое лицо получает платежный документ «счет-квитанцию» через почтовый ящик соответствующего жилого помещения. Собственник жилого (нежилого) помещения – юридическое лицо получает счет через своего представителя в бухгалтерии Управляющей организации, либо письмом (по согласованию).

4.14. Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в том числе, через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы.

4.15. Оплата услуг через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы за перечисление платы по настоящему Договору производится за счет средств Собственника.

4.16. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

4.17. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по благоустройству придомовой территории и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома не предусмотренные Приложением №1 по согласованию с Советом многоквартирного дома.

4.18. Работы и услуги, выполняемые за границей эксплуатационной ответственности и зоны обслуживания Управляющей организации, оплачиваются собственниками и потребителями дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

## 5. Ответственность сторон

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

5.2. 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.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные конкретному Собственнику, если эти убытки вызваны действием (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома или оказания иных услуг, кроме коммунальных, и если решения общих собраний собственников помещений приняты без учета предложений Управляющей

шей организации, а также в случае, если решения об обслуживании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственнику помещений Многоквартирном доме информации в соответствии настоящим Договором.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными ими лицами (члены Совета многоквартирного дома) в соответствии с их полномочиями путем подписания, ежемесячно, Актов выполненных работ по форме, согласованной и утвержденной сторонами. (Акты предоставляются не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным с указанием периодичности, объема и стоимости оказанных услуг/выполненных работ). В случае если в течение 20 рабочих дней, начиная с даты передачи отчета, Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченные со стороны Собственников помещений лица отказываются от его подписания и в адрес Управляющей организации не поступил мотивированный отказ от его подписания, такой отчет считается принятым и подписанным.

А также:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время (двух часов в ночное время) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

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

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

6.6. Отсутствие Подписанного акта о нарушении условий договора не лишает Собственника доказывать факт неисполнения или ненадлежащее исполнение Управляющей компанией своих обязательств по договору предусмотренными законодательством способами, в том числе с использованием фото или видеосъемки.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях об-



стоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. 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.

#### 8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня включения многоквартирного жилого дома в реестр лицензий.

8.2. Договор заключен сроком на 1 год.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6 В случае если ни одной из сторон договора за 30 дней до его окончания не заявлено об отсутствии намерений его пролонгации, договор считается заключенным на очередной срок на указанных в договоре условиях.

8.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 9 страницах и содержит 6 приложений:

- Приложение № 1 – «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;
- Приложение № 2 – «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме»;
- Приложение № 3 – «Порядок расчетов за ЖКУ»;
- Приложение № 4 – «Телефоны аварийно-диспетчерских служб г. Краснодара»
- Приложение № 5 – Реестр собственников, подписавших Договор управления.
- Приложение № 6 – «Регламент проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

#### 9. Реквизиты и подписи сторон.

##### Собственник:

Список собственников заключивших Договор управления от «23» января 2021 г.  
Приложение №5 к настоящему Договору.

*Мирошникенко Алексей Александрович*  
г. Краснодар, ул. Дальняя, 4/2 кв. 117  
*Мирошникенко*

##### Управляющая организация:

ООО Управляющая компания  
«ДОМАШНИЙ КОМФОРТ»

ИНН/ОГРН 2308246850/1172375056963  
КПП 230801001

Банковские реквизиты:  
р/с 40702810900210000438  
БИК 040349722

к/с 30101810200000000722  
в КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО г. Краснодар  
Юр. адрес: 350051 г. Краснодар, ул. Дальняя, д. 39/3,  
оф. 95  
Тел. 8(861)9926857

Генеральный директор



*Е.В. Кострыкина*

**Предельные сроки  
устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в  
Многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
<b>I. Аварийные работы</b>	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего	

пользования:	
	а) в зимнее время
	б) в летнее время
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 3 суток
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 1 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности лифта	Не более 3 суток
20) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

## ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА ЖКУ

1. **Холодное водоснабжение.**
  - 1.1. Плата за холодное водоснабжение жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета холодного водоснабжения, установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения (или норматив потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа, установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством на момент заключения договора.
  - 1.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей, находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении) или с учетом количества потребителей, находящихся в нежилых помещениях и вида их использования (в т.ч. временно находящихся в нежилых помещениях).
  - 1.3. Цена холодного водоснабжения устанавливается на основании нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар и (или) государственного органа Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
  - 1.4. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяется размером превышения объема коммунальной услуги, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом индивидуальных приборов учета и распределяется в полном объеме между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. На дату заключения договора все коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, не входят в состав платы по содержанию жилого (нежилого) помещения исходя из действующего норматива потребления, установленного Департаментом цен и тарифов Краснодарского края и не числится отдельной строкой в счет квитанции.
  - 1.5. Расчет с поставщиком холодной воды производится в соответствии с договором водоснабжения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, через Управляющую организацию или Ресурсоснабжающую организацию, если решение принято Общим собранием собственников помещений.
2. **Водоотведение (канализация).**
  - 2.1. Плата за водоотведение из жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из суммарных показаний исправных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа, установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством на момент заключения договора.
  - 2.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей, находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении) или с учетом количества потребителей, находящихся в нежилых помещениях и вида их использования (в т.ч. временно находящихся в нежилых помещениях).
  - 2.3. Цена услуги водоотведения (канализации) устанавливается на основании нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар и (или) государственного органа Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов Краснодарского края.
  - 2.4. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, определенный исходя из суммарных показаний общедомовых приборов учета холодного и горячего водоснабжения, над суммарным объемом индивидуальных приборов учета, распределяется в полном объеме между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. На дату заключения договора все коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, не входят в состав платы по содержанию жилого (нежилого) помещения исходя из действующего норматива потребления, установленного Департаментом цен и тарифов Краснодарского края и не числится отдельной строкой в счет квитанции.
  - 2.5. Расчет с организацией, оказывающей услуги водоотведения, производится в соответствии с договором водоотведения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, через Управляющую организацию или Ресурсоснабжающую организацию, если решение принято Общим собранием собственников помещений.
3. **Отопление (централизованное теплоснабжение).**
  - 3.1. Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется - в течение отопительного периода.
  - 3.2. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3(3) и 3(4) приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.
  - 3.3. Узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению. Объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, в течение отопительного периода определяется как разность

объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.

3.4. Плата за отопление жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета (теплосчетчиков), установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения. При неисправном (не опломбированном) приборе учета, плата взимается по действующим нормативам потребления.

3.5. Тариф на отопление (централизованное теплоснабжение) устанавливается на основании нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар и (или) государственного органа Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

3.6. Расчет с поставщиком за отопление производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, через Управляющую организацию или Ресурсоснабжающую организацию, если решение принято Общим собранием собственников помещений.

#### 4. Горячее водоснабжение

4.1. Тариф на горячую воду исчисляется из тарифа на тепловую энергию для ГВС, установленном на основании нормативного правового акта государственного органа Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов Краснодарского края, на момент заключения договора и тарифа на холодное водоснабжение, установленного на основании нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар, на момент заключения договора.

4.2. Количество (объем) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.

4.3. Плата за горячее водоснабжение жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета горячей воды, установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей, находящихся в жилом (нежилом) помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом (нежилом) помещении).

4.4. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяется размером превышения объема коммунальной услуги, определенный исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом индивидуальных приборов учета и распределяется в полном объеме между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. На дату заключения договора все коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, не входят в состав платы по содержанию жилого (нежилого) помещения исходя из действующего норматива потребления, установленного Департаментом цен и тарифов Краснодарского края, и числяется отдельной строкой в счет квитанции.

4.5. Расчет с поставщиком тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, через Управляющую организацию или Ресурсоснабжающую организацию, если решение принято Общим собранием собственников помещений.

#### 5. Электроснабжение

5.1. Плата за электроснабжение жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправного прибора учета электрической энергии, установленного на вводе сети жилого помещения (или расчетного потребления электрической энергии, при неработающем приборе учета) и тарифа, установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством, на момент заключения договора, для электроснабжения населения в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами).

5.2. Объем услуги электроснабжение, оказанной Собственнику жилого (нежилого) помещения определяется на основании показаний исправного индивидуального прибора учета, а при его отсутствии (или поломке (отсутствии пломбы) – по расчетной установленной мощности потребителей электрической энергии, установленных в жилом (нежилом) помещении. При отсутствии или неисправности прибора учета плата взимается по действующим нормам потребления, с учетом установленных в помещении приборов – потребителей электрической энергии. (Мощность приборов устанавливается либо путем обследования помещения, либо расчетным путем, с применением действующих нормативных документов).

5.3. Тариф на услугу «электроснабжение» устанавливается на основании нормативного правового акта государственного органа Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

5.4. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354. Объем электроэнергии потребленной на освещение мест общего пользования (МОП) и потребление электрической энергии оборудованием АВР (насосы, лифты т.д.) относится к расходам на общедомовые нужды и не входит в состав платы по содержанию жилого (нежилого помещения), исходя из действующего норматива потребления по показаниям ОДПУ установленных МОП, АВР и выставляется отдельной строкой ежемесячно для оплаты собственникам жилых и н/жилых помещений в счет-квитанциях. Объем коммунальной услуги по электроснабжению, предоставленной на

общедомовые нужды, определяется разницей между суммарными показаниями по общедомовым приборам учета (общедомовое потребление) и суммарными показаниями всех индивидуальных приборов учета (общее индивидуальное потребление) и распределяется в полном объеме между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. На дату заключения договора, все коммунальные услуги предоставленные на общедомовые нужды, не входят в состав платы по содержанию жилого (нежилого) помещения исходя из действующего норматива потребления, установленного РЭК департамента по ценам и тарифам Краснодарского края. оплачиваются собственниками помещений отдельной строкой ежемесячно в счет - квитанциях.

5.5. Расчет с поставщиком электрической энергии производится в соответствии с договором энергоснабжения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, через Управляющую организацию или Ресурсоснабжающую организацию, если решение принято Общим собранием собственников помещений.

**6. Плата за вывоз (утилизацию) отходов (в т. ч. твердых коммунальных отходов (ТКО), крупногабаритных отходов)**

6.1. Плата за сбор, вывоз и утилизацию ТБО (твердых бытовых отходов), за обращение с твердыми коммунальными отходами определяется условиями договора со специализированной организацией и договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляющим деятельность в МО г. Краснодар, с распределением затрат на количество проживающих в помещении жильцов.

6.2. Цена вывоза 1 куб. метра отходов (кроме строительного мусора) устанавливается на основании нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар.

6.3. Норма накопления отходов для нежилых помещений устанавливается исходя из лимита на размещение отходов, утвержденного органом Ростехнадзора, представленных Собственником нежилого помещения (его доверенным лицом). В случае непредставления указанных документов, норма накопления рассчитывается специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги по вывозу отходов, исходя из разработанных нормативов накопления, используемой площади нежилого помещения и вида коммерческой деятельности в нем.

Достоверная информация предоставляется собственником помещения (его доверенным лицом или арендатором). Изменение объема накопления отходов осуществляется с момента обращения Собственника нежилого помещения в Управляющую организацию.

6.4. Расчет за вывоз отходов производится через Управляющую организацию ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**7. Плата за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения**

7.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается на основании сметного расчета и составляет **19,96 руб./м<sup>2</sup>** из которых:

7.1.1. Содержание и техническое обслуживание мест общего пользования 16,25 руб/м<sup>2</sup>;

7.1.2. Текущий ремонт общего имущества 1,71 руб/м<sup>2</sup>

7.1.3. Услуги по управлению 2,00 руб/м<sup>2</sup>

7.2. Тариф за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из цен на работы и услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования в Многоквартирном доме, с учетом доли общей площади жилого (нежилого) помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Тариф может быть изменен в соответствии с условиями настоящего Договора (п.4.5. договора).

7.3. Расчет за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения производится через Управляющую организацию ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**8. Плата за дополнительные и специализированные работы (входит в состав платы за содержание жилья):**

8.1. Плата за дополнительные специализированные работы по содержанию и эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, рассчитывается из стоимости договора в расчете на каждое жилое (не жилое) помещение или квадратный метр общей площади жилого (не жилого) помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Тариф за специализированные работы рассчитывается исходя из цен на работы и услуги каждого типа, установленных специализированной организацией, с учетом доли общей площади помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Тариф может быть изменен при изменении стоимости работ и услуг специализированной подрядной организацией.

Предоставление услуг осуществляется с момента (даты) заключения договора со специализированной подрядной организацией на основании решения ОСС.

8.3. Расчет за дополнительные и специализированные работы производится через Управляющую организацию ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**9. Плата за техническое обслуживание лифтов, антенны, АСПЗУ (домофон), видеонаблюдение, обслуживание шлабаумов и иного оборудования (входит в состав платы за содержание жилья):**

9.1. Плата за техническое обслуживание лифтов, как одной из частей общего имущества Многоквартирного дома, рассчитывается как произведение тарифа на техническое обслуживание лифтов, антенны в расчете на квадратный метр общей площади жилого (не жилого) помещения, принадлежащего Собственнику.

9.2. Тариф за техническое обслуживание лифтов, антенны, АСПЗУ рассчитывается исходя из цен на техническое обслуживание систем каждого типа, установленных специализированной организацией, их количества в Многоквартирном доме, с

учетом доли общей площади жилого помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Тариф может быть изменен при изменении стоимости технического обслуживания лифтов специализированной подрядной организацией. Предоставление услуг осуществляется с момента (даты) приема - передачи жилого (нежилого) помещения Потребителю.

9.3. Расчет за техническое обслуживание лифтов, антенны, производится через Управляющую организацию ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным в составе платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

10. В стоимость платы за содержание и текущий ремонт входит стоимость проведения восстановительных работ по озеленению, восстановлению надлежащей работы въездных/выездных шлагбаумов (в случае необходимости замена оборудования), проведение работ по восстановлению системы ливневого водоотвода с территории парковочной зоны.

**ТЕЛЕФОНЫ АВАРИЙНЫХ СЛУЖБ Г. КРАСНОДАРА.**

Диспетчер городской электросети	8(861)255-45-66, 076
Диспетчер городской электросети Западного округа	8(861) 261-71-03
Диспетчер городской электросети уличного освещения	8(861)255-74-88
Диспетчер ОАО Краснодартеплосеть	8(861)233-67-86, 239-64-16
Диспетчер ООО Краснодарводоканал	8(861)220-28-38

Единая дежурно-диспетчерская служба МО г.Краснодар	8(861)218-91-12, 268-54-49 112, 123, 115, 050
--	--

**Короткие номера для мобильных телефонов:**

Единый телефон пожарных и спасателей	МТС – 010, Билайн – 010, Мегафон – 010, Теле 2 – 010
Единая служба спасения в городе Краснодаре	МТС – 112, Билайн – 112, Мегафон – 112, Теле 2 – 112
Полиция	МТС – 020, Билайн – 020, Мегафон – 020, Теле 2 – 020
Скорая медицинская помощь	МТС – 030, Билайн – 030, Мегафон – 030, Теле 2 – 030

**ТЕЛЕФОН дежурного сотрудника ООО УК «ДОМАШНИЙ КОМФОРТ»**

Офис 88612033856  
Автоматизированная Аварийно-диспетчерская 88612033865

**Службы спасения**

Служба спасения МО г. Краснодар	8(861) 268-54-49
Краснодарская краевая аварийно-спасательная служба «Кубань-СПАС»	8(861) 236-08-39, 236-47-25
Краснодарский поисково-спасательный отряд МЧС России	8(861) 268-57-71

**Медицинская помощь**

Больница скорой медицинской помощи	8(861) 252-16-79, 252-28-71
Военный госпиталь	8(861) 268-37-90, 268-21-70, 268-37-99
Госпиталь инвалидов ВОВ	8(861) 268-09-08, 268-21-65
Городская психиатрическая больница	8(861) 258-75-74, 258-85-90 8(861) 255-35-58, 255-54-92
Детская специализированная больница	8(861) 239-08-68
Инфекционная больница (для взрослых)	8(861) 255-45-69, 255-29-97
Инфекционная больница (для детей)	8(861) 222-03-10, 222-03-11
Краевая клиническая больница	8(861) 252-72-21
Краевая психиатрическая больница	8(861) 268-56-18, 268-59-35
Детский травмпункт (Больница скорой медицинской помощи)	8(861) 252-28-71
Стоматологический травмпункт (1-я городская больница)	8(861) 268-68-20
Травматологический пункт неотложной глазной помощи	8(861) 233-75-95
Травмпункт (1-я городская больница)	8(861) 259-72-76
Травмпункт (Краевая больница)	8(861) 252-70-79
Травмпункт (Поликлиника № 3)	8(861) 231-71-42
Травмпункт (Поликлиника № 7)	8(861) 268-50-35

**Полиция**

Дежурная часть ГУВД по Краснодарскому краю	8(861) 259-50-45
Дежурная часть УВД по городу Краснодару	8(861) 267-14-70 (FAX), 268-40-45
Секретариат УВД по городу Краснодару	8(861) 268-46-10
Дежурная часть ОМ №1 УВД по городу Краснодару (Западный внутригородской округ)	8(861) 259-67-63, 259-30-97
Секретариат ОМ №1 УВД по городу Краснодару	8(861) 259-64-30
Специализированный полк ДПС УГИБДД ГУВД по Краснодарскому краю	8(861) 234-08-87
Отдел ГИБДД УВД по городу Краснодару	8(861) 255-55-15, 255-17-05 (Факс)
Дежурная часть Краснодарского линейного УВД на транспорте	8(861) 267-06-60
Дежурный прокурор края	8(861) 268-50-01



ООО УК" Домашний Комфорт"

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и управлению общего имущества собственников в многоквартирном доме по адресу :

г. Краснодар, ул. Дальняя д.4/2 корп.3

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планируемого объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома</b>							
<b>1. Работы выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>							
1,1	Осмотр территории вокруг здания и фундамента(отмостки)	1000 кв.м. общей площади	201,04	2	0,51	205,06	0,00
<b>Итого по разделу 1. Работы выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>						205,06	0,00
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фундаментов многоквартирного дома</b>							
2.1	Ремонт просевшей отмостки	100м2	177373,00	1	0,05	8 868,65	0,07
<b>Итого по разделу 2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фундаментов многоквартирного дома</b>						8868,65	0,07
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш</b>							
3.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	1000 кв.м. общей площади	1443,35	4	0,515	2 973,30	0,02
<b>Итого по разделу 3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш</b>						2973,30	0,02
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц</b>							
4.1	Выявление деформаций и повреждений лестничного марша	1000 кв.м. общей площади	706,21	2	0,55748	787,40	0,00
<b>Итого по разделу 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц</b>						787,40	0,00
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>							
5.1	Осмотр кирпичных и железобетонных фасадов	1 000 м2 осматриваемых помещений	201,04	2	5,944	2 389,96	0,00
<b>Итого по разделу 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>						2389,96	0,00
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям</b>							
6.1	Проверка состояния внутренней отделки м/дома	1000 кв.м. общей площади	2061,93	1	1,369	2 822,78	0,00

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планированного объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
<b>Итого по разделу 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям</b>							0,02
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>							0,00
7.1	Проверка состояния поверхностного слоя полов;	1000 кв.м. общей площади	577,34	1	2,08	1 200,87	0,01
<b>Итого по разделу 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>							0,01
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>							0,00
8.1	Осмотр дверей общего имущества м/дома	100шт	182,51	6	1,76	1 927,31	0,02
8.2	Смена доводчика	1 доводчик	1311,50	1	4	5 246,00	0,04
8.3	Смена замков врезных	100 замков	79369,20	1	0,03	2 381,08	0,02
8.4	Смена дверных петель, скобяных изделий	10 шт	5688,61	1	1,3	7 395,19	0,06
8.5	Ремонт дверей . (замена стекол, уплотнительных резинок, регулировка)	100 шт	32320,87	1	0,15	4 848,13	0,04
<b>Итого по разделу 8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>							0,18
<b>9. Содержание и текущий ремонт малых архитектурных форм, детских площадок, вазонов, лавочек.</b>							0,00
9.1	Покраска и ремонт малых архитектурных форм детской площадки	1 кв.м.	1704,56	1	10	17 045,60	0,14
9.2	Покраска лавочек	1 кв.м.	419,19	1	13,2	5 533,31	0,04
9.3	Осмотр детской площадки, спорт площадки	100 кв.м.	5,15	249	3,5	4 488,23	0,04
<b>Итого по разделу 9. Содержание и текущий ремонт малых архитектурных форм, детских площадок, вазонов, лавочек.</b>							0,22
<b>Итого I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки ,полов) многоквартирных</b>							0,55
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>							0,00
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции</b>							0,00
10.1	Контроль и проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	договор	11261,00	1	1	11 261,00	0,09
<b>Итого по разделу 10 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>							0,09
<b>11. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в м/доме</b>							0,00
11.1	Техническое обслуживание теплового пункта и ВНС	1	4773,22	12	1	57 278,64	0,46

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планированного объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
11.2	Чистка фильтр ( грязевик) ИТП ВНС	1шт	819,62	2	4	6 556,96	0,05
11.3	Поверка манометров, термометров	договор	500,00	1	57	28 500,00	0,23
<b>Итого по разделу 11 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в м/доме</b>						<b>92335,60</b>	<b>0,74</b>
<b>12.Общие работы выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения(холодного и горячего) и водоотведения в местах общего пользования в многоквартирном доме</b>							
12.1	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100 п/м	4690,89	12	0,1	5 629,07	0,05
12.2	Контроль работы и чистка насосов дренажных	1шт	618,58	1	8	4 948,64	0,04
12.3	Регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, проверка исправности и работоспособности	100шт	3175,92	1	1,21	3 842,86	0,03
12.4	Постоянный контроль и снятие показаний воды (давления, температуры, расхода)	1 прибор учета	134,03	12	2	3 216,72	0,03
12.5	Контроль и снятие показаний и параметров воды (расхода) в квартирах собственников	1 счетчик	59,22	2	304	36 005,76	0,29
12.6	Контроль и снятие показаний и параметров воды (расхода) полив с мая по сентябрь	1 счетчик	59,22	6	1	355,32	0,00
12.7	Временная заделка свищей на внутренних трубопроводах и стояках общего пользования при диаметре трубопровода до 108 мм	100 мест	80504,44	1	0,06	4 830,27	0,04
12.8	Смена запорной арматуры( вентеля, задвижки)	100 шт.	145271,67	1	0,1	14 527,17	0,12
12.9	Прочистка труб канализации внутридомовой: Лежаки, стояки при аварийном засоре	1пог.м.трубы	307,89	1	15	4 618,35	0,04
12.10	Прочистка колодцев дворовой канализации	1 колодец	699,72	2	5	6 997,20	0,06
12.11	Прочистка труб канализации диаметром до 200 мм (механизированным способом) : сложного засора вызов спец.машины	1пог.м.трубы	1791,44	1	20	35 828,80	0,29
12.12	Замена автовоздушников по ГВС	100шт	151580,32	1	0,02	3 031,61	0,02
12.13	Консервация ,расконсервация поливочной системы	1 система	640,95	2	1	1 281,90	0,01
12.14	Ремонт запорной арматуры(раскашивание арматуры) от 50 до 150 мм.	100шт	42616,88	3	0,05	6 392,53	0,05
<b>Итого по разделу 12.Общие работы выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения(холодного и горячего) отопления и водоотведения в местах общего пользования в многоквартирном доме</b>						<b>131506,19</b>	<b>1,06</b>
<b>13.Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирном доме</b>							
13.1	Рабочая проверка системы в целом	1 дом	7358,64	2	1	14 717,28	0,12
13.2	Консервация расконсервация системы отопления	1 дом	3653,33	2	1	7 306,66	0,06
13.3	Промывка трубопроводов системы центрального отопления(опрессовка)	1 дом	21500,89	1	1	21 500,89	0,17
13.4	Замена автовоздушных кранов	1 шт.	920,13	1	2	1 840,26	0,01
13.5	Проверка работы автовоздушников по отоплению	100 стояков	28867,03	7	0,08	16 165,54	0,13
13.6	Ликвидация воздушных пробок (Отопление, ГВС)	100 стояков	12887,07	7	0,1	9 020,95	0,07
13.7	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов Д до 75 мм( без замены изоляции)	100м трубопровода	20119,62	1	0,05	1 005,98	0,01

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планируемого объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
13.8	Постоянный контроль и снятие показаний и параметров теплоносителя (расхода) вводных контрольных приборов	1 счетчик	670,13	7	5	23 454,55	0,19
13.9	Постоянный контроль и снятие показаний и параметров термодатчика в квартирах собственников и офисах	1 счетчик	59,22	2	152	18 002,88	0,14
<b>Итого по разделу 13. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирном доме</b>						<b>113014,99</b>	<b>0,91</b>
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования ,радио-телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме</b>							<b>0,00</b>
14.1	Осмотр электрощитов в квартирных и межквартирных коридорах.	100эл/щит	4639,34	2	0,38	3 525,90	0,03
14.2	Осмотр силовых установок вводных, и распределительных электрощитов	1 шкаф	257,74	2	3	1 546,44	0,01
14.3	Ремонт Замена выключателя , розетки	1 выключатель	402,74	1	10	4 027,40	0,03
14.5	Контроль состояния и снятие показаний приборов учета электроэнергии в групповых и распределительных шкафах	1 счетчик	61,86	12	8	5 938,56	0,05
14.6	Контроль снятие показаний приборов учета электроэнергии жилых помещений	1 счетчик	61,86	2	152	18 805,44	0,15
14.7	Ремонт светильника с люминесцентными лампами: замена ЭПР, крепежей, стартера, ламп	1 светильник	862,74	1	20	17 254,80	0,14
14.8	Замена ламп дворового освещения	100 шт	128715,21	1	0,02	2 574,30	0,02
14.9	Смена светильников МОП	100шт	116615,21	1	0,1	11 661,52	0,09
14.10	Смена ламп в местах общего пользования	100шт	18165,21	1	0,4	7 266,08	0,06
14.11	Ремонт ,замена внутридомовых электрических сетей до 16мм2	1 пог.м	466,10	1	5	2 330,50	0,02
14.12	Замена автоматов до 100А	1 автомат	2056,71	1	1	2 056,71	0,02
14.13	Замена автоматов в электрощитках до 63А	1 предохранитель	723,08	1	1	723,08	0,01
<b>Итого по разделу 14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования ,радио-телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме</b>						<b>77710,74</b>	<b>0,62</b>
<b>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>							<b>0,00</b>
15.1	Освидетельствование и электроизмерение лифтов		2800,00	1	4	11 200,00	0,09
15.2	Страхование лифтов		600,00	1	4	2 400,00	0,02
15.3	Техническое обслуживание, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;		3700,00	12	4	177 600,00	1,43
<b>Итого по разделу 15: Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме</b>						<b>191200,00</b>	<b>1,54</b>
<b>16. Содержание приемных антенн</b>							<b>0,00</b>
16.1	Содержание приемных антен Проверка состояния антенного кабеля		0,20	12	10364,2	24 874,08	0,20
<b>Итого по разделу 16. Содержание приемных антенн</b>						<b>24874,08</b>	<b>0,20</b>
<b>Итого II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>						<b>641902,60</b>	<b>5,16</b>

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планированного объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>							
<b>17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>							
17.1	Мытье пола кабины лифта	1 кв.м.	2,44	249,00	24,00	14 581,44	0,12
17.2	Протирка стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	1 кв.м.	2,91	144,00	59,13	24 777,84	0,20
17.3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 кв.м.	1,90	48,00	557,48	50 842,18	0,41
17.4	Влажное подметание тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок, лифтовых холлов и межэтажных балконов со 2-го этажа и выше	1 кв.м.	1,91	24,00	1 394,65	63 930,76	0,51
17.5	Мытье лестничных площадок и маршей в домах	1 кв.м.	2,95	48,00	557,48	78 939,17	0,63
17.6	Мытье тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов 1-х этажей	1 кв.м.	2,46	249,00	104,13	63 783,79	0,51
17.7	Мытье тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов со 2-го этажа и выше	1 кв.м.	2,46	96,00	1 394,65	329 360,54	2,65
17.8	Влажная протирка : стены холлов, коридоров	1 кв.м.	1,77	2,00	100,00	354,00	0,00
17.9	Влажная протирка : двери	1 кв.м.	2,91	2,00	851,20	4 953,98	0,04
17.10	Влажная протирка : перил	1 кв.м.	2,42	2,00	124,00	600,16	0,00
17.11	Мытье стеклопакетов с применением СМС	1 кв.м.	3,42	96,00	96,00	31 518,72	0,25
17.12	Обметание паутины с потолков	1 кв.м.	2,61	2,00	82,60	431,17	0,00
17.13	Подметание ,мытьё ступеней и площадок входная группа	1 кв.м.	0,63	249	37,6	5 898,31	0,05
<b>Итого по разделу 17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>						<b>669972,06</b>	<b>5,39</b>
<b>18. 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)</b>							
18.1	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда	1 кв.м.	2,80	5	600	8 400,00	0,07
18.2	Посыпка пешеходных дорожек песчано-солевой смесью во время гололеда	1 кв.м.	2,69	5	600	8 070,00	0,06
18.3	Сметание снега со ступенек и площадок	1 кв.м.	1,74	5	37,6	327,12	0,00
<b>Итого по разделу 18. Работы по содержанию земельного участка, придомовой территории</b>						<b>16797,12</b>	<b>0,14</b>
<b>19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>							
19.1	Уборка дворовой территории с усовершенствованным покрытием	1 кв.м.	0,59	144	1800	152 928,00	1,23
19.2	Уборка территории без покрытий	1 кв.м.	0,82	249	110	22 459,80	0,18
19.3	Уборка мусора на контейнерной площадке	1 кв.м.	6,09	249	5	7 582,05	0,06
19.4	Очистка урн от мусора	1 шт.	19,61	249	4	19 531,56	0,16
19.5	Промывка урн	1 шт.	128,20	2	4	1 025,60	0,01
19.6	Мытье тротуара (площадка контейнерная) механическим способом	1м2	47,20	24	10	11 328,00	0,09
<b>Итого по разделу 19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>						<b>214855,01</b>	<b>1,73</b>
<b>1. Работы выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>							
20.1	Покос травы на газонах придомовой территории	1 кв.м.	6,35	14,00	110,00	9 779,00	0,08

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планированного объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
20.2	Пересев газона при проплешинах	1кв. М	69,70	1,00	50,00	3 485,00	0,03
20.3	Полив газонов из шланга	1 кв.м.	0,80	40,00	110,00	3 520,00	0,03
20.4	Обрезка и уход кустарных растений.	1кв.м	33,14	2,00	20,00	1 325,60	0,01
20.5	Уход за деревьями ( обрезка)	100дер	20 539,94	2,00	0,10	4 107,99	0,03
20.6	Аэрация и внесение удобрений в почву газонов	1 кв.м.	12,32	1,00	80,00	985,60	0,01
20.7	Посадка деревьев,кустарников,цветов			1,00	дог	25 000,00	0,20
<b>Итого по разделу 20: Уход за зелеными насаждениями</b>						<b>48203,19</b>	<b>0,39</b>
<b>Итого III. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме</b>						<b>949827,38</b>	<b>7,64</b>
<b>IV. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, дворовой территории, контейнерной площадки, парковки</b>							0,00
21	Аварийные работы на внутри домовых инженерных сетях в выходные и праздничные дни		1200,00	1	10	12000	0,10
22	Услуги аварийно-диспетчерской службы	договор	3523,83	12	1	42 285,94	0,35
23	Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту АСПЗ			12	1	120000	0,99
24	Дезинсекция, дератизация чердаков и подвалов			4	1	3400,00	0,03
25	Утилизация ламп			год	1	2100,00	0,02
26	Уборка контейнерной площадки	договор	100,00	365	1,5	54 750,00	0,45
27	Вывоз КГМ	шт	5500,00	12	1	66 000,00	0,55
28	Обслуживание системы видеонаблюдения	договор	70,00	12	152	127 680,00	1,05
29	Домофон	договор	25,00	12	152	45 600,00	0,38
<b>Итого IV. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, дворовой территории, контейнерной площадки</b>						<b>473815,94</b>	<b>3,85</b>
<b>Текущий ремонт необходимый для надлежащего содержания несущих конструкций(фундаментов,стен,колонн и столбов,перекрытий и покрытий,балок ,ригелей,лестниц,несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок,внутренней отделки ,полов) и для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>							0,00
ТР 1.1						100000,00	0,82
<b>Итого обязательных работ и услуг по текущему ремонту</b>						<b>100000,00</b>	<b>0,82</b>
I.	<b>Итого I. Работы ,необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций(фундаментов,стен,колонн и столбов,перекрытий и покрытий,балок ,ригелей,лестниц,несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок,внутренней отделки ,полов)многоквартирных</b>					68112,86	0,56
II.	<b>Итого II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>					641902,60	5,26
III.	<b>Итого III. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме</b>					949827,38	7,64
IV.	<b>Итого IV. Прочие работы</b>					473815,94	3,85
<b>Итого обязательных работ и услуг по содержанию и техобслуживанию общего имущества м/дома</b>						<b>2133658,77</b>	<b>17,27</b>

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена работы за ед изм, РУБ	период	Объем	Стоимость планируемого объема за год	Стоимость на 1 кв м площади (рублей в месяц)
2	3	4		15	16	17	18,00
<b>Итого обязательных работ и услуг по текущему ремонту</b>						100000,00	0,80
<b>Итого обязательных работ и услуг по содержанию и техобслуживанию общего имущества м/дома и текущему ремонту</b>						2233658,77	17,96
<b>Общая площадь МКД, м2</b>						10364,20	
<b>Тариф на содержание и техобслуживание общего имущества м/дома и текущий ремонт с 1 м2</b>						17,96	
<b>Услуги управления с 1 м2</b>						2,00	
<b>Итого тариф на содержание и техобслуживание общего имущества м/дома и текущий ремонт с 1 м2</b>						19,96	

Приложение № 6  
к Договору управления жилым многоквартирным домом  
№ б/н от 23 января 2021 г.

## **РЕГЛАМЕНТ**

**на работы по содержанию и текущему ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме**



**Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Регламент на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Регламент) разработан в целях приведения системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 1.2. Регламент предназначен для реализации ценовой и тарифной политики в жилищной сфере, применяется при определении экономически обоснованных затрат и при формировании единичных расценок на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.3. Регламент определяет требования к техническому содержанию многоквартирных и жилых домов, включающих комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов, конструкций и внутридомовых систем, соблюдению заданных параметров и режимов работы оборудования и технических устройств.
- 1.4. В настоящем Регламенте понятие «общее имущество в многоквартирном доме» применяется к помещениям, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы (технические подвалы), в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживаемое более одного помещения в данном доме, а также крыши, отражающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного помещения.
- 1.5. Эксплуатирующие организации, являясь подрядчиками собственников помещений или управляющей организацией, выполняют работы в соответствии с заключенными договорами, при этом приоритетными являются работы,

1. Раздел I. Общие положения	Стр. 3
2. Раздел II. Организация, структура и состав работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	4
3. Раздел III. Аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования многоквартирного дома	6
4. Раздел IV. Организация, структура и состав работ текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме	7
5. Раздел V. Формирование расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и факторы, влияющие на уровень расходов	11
6. Приложение 1 к регламенту. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	14
7. Приложение 2 к регламенту. Перечень работ аварийно-технического обслуживания систем инженерного оборудования многоквартирного дома	33
8. Приложение 3 к регламенту. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	34
9. Приложение 4 к регламенту. Средние показатели объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	45

обеспечивающие соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

1.6. Регламент конкретизирует структуру, состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными требованиями, обеспечивающими:

– безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охрану окружающей среды;

– сохранность и повышение уровня обслуживания жилищного фонда города Москвы;

– неукоснительную реализацию единных требований к содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– энергообережение и повышение энергетической эффективности;

– реализацию прав потребителей жилищных услуг в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.7. При внесении изменений или дополнений в нормативные и правовые акты, строительные нормы и правила, в настоящих Регламент вносятся соответствующие изменения.

## **Раздел II. ОРГАНИЗАЦИЯ, СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

2.1. Содержание многоквартирного дома - это комплекс работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации жилого дома в целом, его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям. К составу услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме относятся работы технического содержания и санитарного содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4

2.2. Техническое содержание общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

– работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений;

– работы, выполняемые при подготовке знаний к сезонной эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды;

– прочие работы.

2.3. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, контроль за техническим состоянием многоквартирных домов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеочередных (неплановых) осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

2.4. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и разработка мер по их устранению. В ходе осмотров также осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений.

2.5. Внеочередные осмотры должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждение отдельных элементов зданий, после аварий в системах тепло-, водо-, энергооборудования и при выявлении деформации оснований.

2.6. Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих осмотрах контролируется техническое состояние жилого дома в целом, а также его систем; при частичных осмотрах – техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов.

2.7. Общие осмотры проводятся два раза в год - весной и осенью. При этом обследуется здание в целом, включая конструктивные элементы жилого дома и инженерное оборудование.

5

Общий осмотр многоквартирного дома рекомендуется проводить по отдельным частям или конструктивным элементам и системам инженерного оборудования в следующей последовательности:

- фундаменты и подвальные помещения, в том числе котельные (при наличии);
- наружные стены и элементы фасадов, включая эркеры, балконы, карнизы и водоотводящие устройства (в полносборных жилых домах осмотру подлежат также стыковые соединения панелей);
- крыша и ее вентиляционные устройства, чердачные помещения, утеплитель чердачных перекрытий, а также коммуникации и устройства, расположенные в пределах чердака и на крыше;
- санитарно-техническое и другое внутридомовое инженерное оборудование зданий (проводится одновременно с поэтажным осмотром строительных конструкций).

2.8. Частичному осмотру подлежат отдельные элементы инженерного оборудования и конструкций. При этом устраняются мелкие неисправности санитарно-технического оборудования, электротехнических устройств и другого оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В приложении I к настоящему регламенту указан основной перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, включая техническое содержание и санитарное содержание, с указанием периодичности выполнения работ.

### **Раздел III. АВАРИЙНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

В составе затрат на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен предусматриваться резерв средств для выполнения аварийных работ.

В соответствии с нормативом Москвы по эксплуатации жилищного фонда «Работы аварийного характера в жилых зданиях» (ЖНМ-2006/01) к аварийным ситуациям относятся:

- повреждение трубопровода систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящее к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящий к нарушению функционирования систем;
- засор канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящий к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования вводно-распределительных устройств, повреждение электрического кабеля, отключение электроэнергии в жилом доме, подъезде, квартире.

В приложении 2 к настоящему регламенту указан основной перечень работ аварийно-технического обслуживания систем инженерного оборудования многоквартирного дома.

### **Раздел IV. ОРГАНИЗАЦИЯ, СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

4.1. Текущий ремонт предусматривает своевременное и систематическое проведение ремонтных работ по предупреждению преждевременного износа отдельных частей многоквартирного дома и его инженерного оборудования, а также работ по устранению мелких повреждений и неисправностей.

4.2. Текущий ремонт выделяют двух видов:

- планово-предупредительный (профилактический), выполняемый с установленной периодичностью;

– внеплановый (непредвиденный), выполняемый, как правило, в срочном порядке в период между плановыми ремонтами.

4.3. Текущий планово-предупредительный ремонт является основным видом ремонта для обеспечения нормальной технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме и его обслуживания.

Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда рекомендуются планировать с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома как 0,8:1 – 0,9:1.

Периодичность текущего ремонта (минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых зданий) зависит от капитальности жилых зданий.

Данные о минимальной продолжительности эффективной эксплуатации жилых зданий приведены ниже.

Вид жилых зданий по материалам основных конструкций	Продолжительность до постановки на текущий ремонт*, лет
Полнооборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями с нормальными условиями эксплуатации	3-5
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные, со стенами из прочих материалов с нормальными условиями эксплуатации	2-3

\*Управляющие организации могут корректировать продолжительность эффективной эксплуатации зданий при соответствующем технико-экономическом обосновании

В многоквартирных домах с общим износом свыше 60% планово-предупредительный текущий ремонт должен выполняться ежегодно.

Конструктивные элементы многоквартирного дома, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими

нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены.

Удельный вес заменяемых элементов многоквартирного дома в процессе текущего ремонта не должен превышать уровни:

- кровельные покрытия – 50%;
- остальные конструкции и инженерное оборудование – 15% их общему объему в многоквартирном доме.

4.4. Текущий внеплановый (непредвиденный) ремонт заключается в срочном исправлении случайных повреждений и недостатков, которые не были обнаружены и устранены при производстве планово-предупредительного ремонта или возникли после его выполнения.

Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены ниже.

Неисправности в элементах здания и инженерном оборудовании	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сутк.
<b>Кровля</b>	
Протечки	1
Неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отливов и пр.)	5
Внутреннего водостока	2
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным отражением опасной зоны)
Протечки стыков панелей	7
Неплотности в дымоходах и газоходах	1
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	

В приложении 3 к настоящему регламенту указан основной перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по видам конструктивных элементов.

### Раздел V. ФОРМИРОВАНИЕ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА УРОВЕНЬ РАСХОДОВ

5.1. Учитывая, что срок эксплуатации жилых многоквартирных домов отражает не только особенности развития физического износа, а также другие факторы, влияющие на объем и состав работ по содержанию и текущему ремонту, такие как особенности конструктивных решений, объемно-планировочные качества зданий, присущие различным периодам строительства, жилищный фонд города Москвы классифицирован по группам:

I - срок эксплуатации до 60 лет,

II - срок эксплуатации более 60 лет.

В рамках указанных групп зданий жилищный фонд разделен по этажности (до 5-ти этажей, от 6 до 9 этажей, от 10 до 16 этажей, свыше 17-ти этажей и индивидуально-планировочного решения) и материалу стен (кирпичные, полносборные, смешанные, деревянные).

5.2. Результаты анализа фактической структуры и объема работ по указанным группам зданий позволяют сделать вывод, что наиболее существенным фактором, влияющим на уровень расходов, является срок эксплуатации (период застройки) зданий.

5.3. Расходы на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов устанавливаются на основе номенклатуры и среднегодových объемов работ содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.

5.4. Номенклатура и среднегодových объемы работ содержания и текущего ремонта многоквартирного дома определяются по конструктивным элементам здания в расчете на единицу эксплуатируемой жилой площади по группам

Неисправности в элементах здания и инженерном оборудовании	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сутк.
Разбитые стекла и сорванные створки оконных перелетов, форточек, балконных дверных полотен, стеклоблоков и т.п.: в зимнее время в летнее время	1
	3
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте более 1,5 м	немедленно, с принятием мер безопасности
То же, на цокольной части	5
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи водопроводных кранов и смывных бачков, находящихся в нежилых помещениях (в служебных помещениях общего пользования)	1
Неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	немедленно
Неисправности мусоропровода	1
<b>Электротехнические устройства</b>	
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.п.)	немедленно
То же, неаварийного характера	1
Неисправности автоматики противопожарной защиты	немедленно
Неисправности переговорно-зашифрованного устройства, домофонов	1
<b>Лифты</b>	
Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

жилых домов в соответствии с принятой классификацией. Основанием для определения номенклатуры и среднегодовых объемов работ по текущему ремонту являются «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», а также данные обследования, проводимого по объектам текущего ремонта, представляющим жилищный фонд города Москвы с разными характеристиками. Среденные показатели объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведены в приложении 4 к настоящему регламенту.

5.5. В стоимость содержания и ремонта многоквартирного дома включены расходы на санитарное содержание общего имущества в многоквартирном доме, на выполнение работ по техническому содержанию инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирных домов, выполняемых круглосуточно (включая выполнение заявок на неотложные работы, поступающие в ОДС), проведение плановых (сезонных) и внеочередных осмотров, работ по подготовке жилых домов к сезонной эксплуатации, текущего ремонта (планово-предупредительного и внепланового).

5.6. В зависимости от технической оснащенности многоквартирного дома уровень фактических расходов управляющей организацией, определенный на основании анализа сведений, представленных административными органами города Москвы, сформировался следующим образом:

- 1) на санитарное содержание и техническое обслуживание (обслуживание) многоквартирного дома:
  - 45 % - 65 % от общих расходов управляющей организации;
- 2) на аварийно-техническое обслуживание:
  - 1,2 % - 2,5 % от общих расходов управляющей организации;
  - 2,0 % - 4,7 % от расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:
  - 10 % - 30 % от общих расходов управляющей организации;

12

- 18 % - 65 % от расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

4) затраты на АУП управляющей организации:

- 4 % - 10 % от общих расходов управляющей организации.

5.7. Расходы управляющей организации на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяются также категорией многоквартирного дома.

5.8. В зависимости от степени технической оснащенности, износа здания, наличия инженерно-технических коммуникаций и элементов в здании, жилищный фонд города Москвы распределен по следующим категориям:

- многоквартирные дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводам;
- многоквартирные дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода;
- многоквартирные дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом;
- многоквартирные дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода.

13

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ и услуг по содержанию общего имущества  
в многоквартирном доме**

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. Технические содержание</b>			
<b>1. Работы и услуги, выполняемые при проведении технических осмотров (общих и частичных, плановых и внеплановых) конструктивных элементов и помещений общего пользования многоквартирного дома</b>			
1.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного проталивания здания</li> <li>- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих</li> <li>- Устранение выявленных неисправностей:</li> <li>- восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков;</li> <li>- устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре;</li> <li>- устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости)</li> <li>нагревательных приборов и трубопроводов;</li> <li>- ликвидация воздушных пробок;</li> <li>- укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами;</li> <li>оплата автоматике подпитки расширительных баков;</li> <li>- осмотр и очистка термостатов, воздухооборудов, запорной и</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>регулирующей арматуры;</li> <li>- устранение неисправностей расширительного бака и автоматике подпитки;</li> <li>- восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов;</li> <li>- Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды:</li> <li>- визуальный осмотр;</li> <li>- проверка наличия и целостности пломб;</li> <li>- протирка прибора от пыли;</li> <li>- снятие показаний прибора и запись их в журнал</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в месяц</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ):</li> <li>- Обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ)</li> <li>- Проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций</li> <li>- Проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта</li> <li>- Проверка работоспособности запорной арматуры</li> <li>- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода</li> <li>- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих</li> </ul>	<p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в квартал</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p>
1.2.	Система холодного водоснабжения, в т.ч. поливочная система и		

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.2.	Система противопожарного водопровода	по мере выявления
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Устранение выявленных неисправностей;</li> <li>- Устранение течи в трубопроводах и арматуре;</li> <li>- восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры;</li> <li>- восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования;</li> <li>- прочистка трубопроводов</li> <li>- Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 раз в месяц</li> </ul>
1.3.	Система водоотведения (канализация)	по мере необходимости
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проверка эксплуатационной готовности:</li> <li>- сети противопожарного водопровода;</li> <li>- пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)</li> <li>- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода</li> <li>- Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих</li> <li>- Устранение выявленных неисправностей:</li> <li>- прочистка стояка;</li> <li>- прочистка лежака;</li> <li>- устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска;</li> <li>- смена крошечной под сантехприборами, укрепление распаянного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 раза в год</li> <li>1 раз в месяц (ППБ 01-03)</li> <li>1 раз в год</li> <li>по мере необходимости</li> <li>по мере выявления</li> </ul>

№ п/п	Вид элемента или помещения общедомового пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.4.	Вентиляция (ЖНМ-2004/02, утверждён постановлением Правительства Москвы от 02.11.2004 № 758-ПП)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- подчеканка раструбов канализационных труб;</li> <li>- смена прокладок канализационных ревизий;</li> <li>- устранение засора трубопроводов;</li> <li>- установка металлических пробок на канализационных прочистках;</li> <li>- укрепление трубопроводов</li> </ul>	1 раз в год
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проверка исправности канализационных вытяжек</li> <li>- Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги;</li> <li>- для асбоцементных;</li> <li>- для кирпичных;</li> </ul>	
1.4.	Вентиляция (ЖНМ-2004/02, утверждён постановлением Правительства Москвы от 02.11.2004 № 758-ПП)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), наличие «жармана» с локком, наличие нумерации дымоходов, состояние штукатуры поблики железнения оголовков;</li> <li>- проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора);</li> <li>- проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и закупорки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 раз в год</li> <li>1 раз в месяц (с ноября по апрель)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления</li> </ul>	по мере необходимости



№№ и/л	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.5.	Система электроснабжения	<p>жалоб проживающих</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Устранение выявленных неисправностей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>- очистка ввода дымохода, кармана дымохода и перекидного кирпичного патрубка;</li> <li>- устранение неплотностей;</li> <li>- прочистка дымохода и вентиляционного канала</li> </ul> </li> <li>- Оформление Акта проверки дымохода и вентиляционного канала на плотность и обособленность</li> <li>- Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, теплопункту и чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей</li> <li>- Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений</li> <li>- Устранение выявленных нарушений: <ul style="list-style-type: none"> <li>- подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов;</li> <li>- протирка электроламп и смена перегоревших электроламп (и стартеров), в том числе домового знака, уличного и др. указателей;</li> <li>- промывка и протирка световых домовых знаков, уличных и др. указателей;</li> </ul> </li> </ul>	<p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p>

№№ и/л	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.6.	Крыши (ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода	<ul style="list-style-type: none"> <li>- удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков;</li> <li>- ликвидация скруток</li> <li>- Проверка и восстановление заземления оболочек электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов</li> <li>- Проверка исправности и снятие показаний общедомовых электросчетчиков</li> <li>- Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации</li> <li>- Проведение внеплановых осмотров после повреждений и явлений стихийного характера</li> <li>- Устранение выявленных нарушений: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Укрепление элементов наружного водостока;</li> <li>- поджатие фальцев, гребней стальной кровли, промазка свищей;</li> <li>- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока</li> </ul> </li> <li>- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов</li> <li>- Очистка кровли от снега и наледообразований</li> <li>- Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями проживающих</li> <li>- Антисейсмическая и огнезащитная обработка деревянных конструкций крыши</li> <li>- Проведение планового осмотра при</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>2 раза в год</p> <p>в порядке, установленном ЖНМ-2005/04 по мере обращения</p> <p>по предписанию инспектора ГПС</p> <p>1 раз в год</p>
1.7.	Фасады, цоколи,		

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
07	Мосты	<p>подготовка к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий</p> <p>- Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб прожигавших, а также по решению городской (окружной) комиссии в соответствии с Законом города Москвы от 01.07.1996 № 22</p> <p>Устранение выявленных нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ограждение опасной зоны;</li> <li>- закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджи и эркеры</li> </ul>	по мере необходимости
1.8.	Системы ДУ и ПДА	<p>- Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона</p> <p>- Работа со специализированной организацией, обслуживающей по договору систему ДУ и ПДА по устранению выявленных нарушений</p> <p>- Проведение планового осмотра помещений, где расположены газопроводы, на их соответствие требованиям «Правил безопасности в газовом хозяйстве»</p> <p>- Проведение проверок содержания подвалов и технических, где расположены газопроводы, на загрязненность</p> <p>- Работа со специализированной организацией по устранению нарушений в</p>	1 раз в год
1.9.	Система газоснабжения	<p>- Проведение планового осмотра помещений, где расположены газопроводы, на их соответствие требованиям «Правил безопасности в газовом хозяйстве»</p> <p>- Проведение проверок содержания подвалов и технических, где расположены газопроводы, на загрязненность</p> <p>- Работа со специализированной организацией по устранению нарушений в</p>	1 раз в год

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.10.	Система мусороудаления	<p>системе газоснабжения</p> <p>- Проведение видеодиагностики внутренней поверхности асбоцементного ствола мусоропровода</p> <p>- Проведение визуального осмотра:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- асбоцементного ствола мусоропровода;</li> <li>- затрубного клапана;</li> <li>- устройства для прожывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода;</li> <li>- спиринкерной системы пожаротушения</li> </ul> <p>очистного устройства;</p> <p>- оборудования водо- и электрообогрева очистного устройства;</p> <p>- шиберного узла с противопожарным клапаном;</p> <p>- контейнерного оборудования;</p> <p>- спиринкерной системы автоматического пожаротушения мусорооборной камеры;</p> <p>- помещения мусорооборной камеры с целью контроля температурного режима (не ниже +5<sup>0</sup>С), наличия водо- и электрообогрева;</p> <p>- системы вентиляции мусоропровода</p> <p>- Устранение выявленных нарушений и неисправностей в установленном порядке</p> <p>- Освождение лестничных площадок, маршей и привокзальных холлов от хлама и бытового мусора</p> <p>- Оборудование в вестибюле лоски объявлений</p>	1 раз в год
1.11.	Прочие работы	<p>в сроки, установленные нормативными документами</p> <p>по мере необходимости</p>	1 раз в месяц

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов</li> <li>- Дезинфекция и дератизация подвальных и чердачных помещений</li> <li>- Подготовка многоквартирного дома к праздникам, вывешивание и снятие флагов и другого праздничного оформления</li> <li>- Осмотр радио-, теле- и др. устройств на кровлях, чердаках и лестничных клетках с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения выявленных нарушений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>по мере необходимости</li> <li>по мере необходимости</li> <li>по мере необходимости</li> <li>1 раз в год</li> </ul>
<p><b>2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации</b></p>			
2.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП</li> <li>- Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения</li> <li>- Подготовка гильз для термометров и интудеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах, элеваторных и тепловых узлах</li> <li>- Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние</li> <li>- Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, выявив место в проделаний отопительный сезон</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 раз в год</li> <li>1 раз в год</li> <li>1 раз в год</li> <li>1 раз в год</li> <li>1 раз в год</li> </ul>

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды</li> <li>- Гидропневматическая промывка системы центрального отопления</li> <li>- Гидравлическое испытание системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления</li> <li>- Окраска трубопроводов и поддонов</li> <li>- Спуск и напуск воды в систему отопления</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 раз в год</li> <li>1 раз в 4 года</li> <li>1 раз в год</li> <li>по мере необходимости</li> <li>по мере необходимости и по согласованию с теплоснабжающей организацией</li> <li>1 раз в год</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома:</li> <li>- заполнение системы отопления сетевой водой в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией;</li> <li>- работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов;</li> <li>- наладка и регулировка системы отопления;</li> <li>- вывод системы на расчетный режим работы;</li> <li>- наладка автоматики подпитки расширительных баков (при независимой схеме присоединения системы отопления дома к наружным тепловым сетям);</li> <li>- контроль параметров на тепловом вводе;</li> <li>- контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры</li> </ul>	

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
		(+18-20 <sup>0</sup> С в жилых помещениях); - проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+60 <sup>0</sup> С) в точках водоразбора - Оформление Акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации - Консервация и расконсервация поливочной системы - Устройство дополнительной сети поливочной системы - Восстановление местами разрушенной теплоизоляции - Устранение течи трубопроводов, запорной и водоразборной арматуры - Устранение неисправностей насосного оборудования: - повысительных насосов; - пожарных насосов - Очистка и промывка фасадов и коколей отмостки	1 раз в год 2 раза в год при необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 2 раза в год (к 1 мая и Дню города) или по решению городской комиссии по мере выявления
2.3.	Фасады, коколи, отмостки	- Устранение нарушений в состоянии отмостки: - Обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%); - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций;	2 раза в год (к 1 мая и Дню города) или по решению городской комиссии по мере выявления

24

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
2.4.	Крыши (отраспадающие элементы и несущие части) и системы водоотвода	- Расчистка и заделка щелей между отмосткой (протугаром) и стеной здания - Устранение нарушений в состоянии коколя: - обеспечение уклона выступа коколя от стены здания (не менее 5 %); - восстановление поврежденной штукатурки и обшивки; - расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление - Укрепление параллельных отрядлений воронок наружных водосточных труб - Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб - Переключенные внутреннего водостока на летний и зимний режимы работы - Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей - Укрепление водосточных труб, колен, отливов, воронок - Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление и ремонт ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции	по мере выявления 1 раз в год при поступлении жалоб жителей 1-го этажа 1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год
2.5.	Помещения общего пользования (листиничные клетки, чердаки, подвалы,		

25

№№ ш/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
	<i>техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи</i>	- Создание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях (утепление чердачного перекрытия, рыхлаение слезавшегося сыпучего утеплителя, остекление и закрытие слуховых окон, открытие и заделка продухов в цоколях зданий и балконы, установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещениях электропитания, приведение в порядок входной группы)	1 раз в год
		- Обеспечение свободного подхода к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам	1 раз в год
		- Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры)	1 раз в год
		- Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений: уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания;	1 раз в год
		- оборудование приемков, закрытие их решеткой;	
		- обеспечение уклона пола в сторону приема;	
		- установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств	
<b>2.6. Специальные</b>		- Техническое обслуживание лифтового	в соответствии с периодичностью,

№№ ш/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
	<i>общедомовые технические устройства (лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, общедомовые приборы учета, датчики контроля)</i>	оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти	установленной регламентом
		- Обслуживание охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС)	в соответствии с периодичностью, установленной регламентом
<b>3. Прочие работы</b>			
<b>3.1. Прочие работы</b>		- Укрепление флакодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей	1 раз в год
		- Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков	1 раз в год
		- Непредвиденные работы	по мере необходимости
		- Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности	1 раз в год
		- Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов	по мере необходимости
		- Проведение инструктажа арендаторов и граждан, проживающих на 1-ых этажах, о мерах безопасности при обнаружении запаха газа	1 раз в год
		- Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней	ежегодно до 1 сентября

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
	Эксплуатации	
	- Оформление Акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации	ежегодно до 25 апреля
	- Мелкий ремонт почтовых ящиков	по мере необходимости
<b>II. Санитарное содержание</b>		
1.	<b>Помещения общего пользования (ЖНМ-96-01/7, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465)</b>	
	- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
	- Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах:	
	- без лифта и мусоропровода	2 раза в неделю
	- с мусоропроводом	2 раза в неделю
	- с лифтом	1 раз в неделю
	- с мусоропроводом и лифтом	1 раз в неделю
	- Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах:	
	- с мусоропроводом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
	- с мусоропроводом и лифтом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
	- Мылёе лестничных площадок и маршей в домах:	
	- без лифта и мусоропровода	2 раза в месяц
	- с мусоропроводом	2 раза в месяц
	- с лифтом	1 раз в месяц
	- с мусоропроводом и лифтом	1 раз в месяц
	- Мылёе пола кабины лифта в домах:	ежедневно (кроме

28

№ п/п	Вид элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
		- с лифтом	воскресных и праздничных дней)
		- с мусоропроводом и лифтом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
		- Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах:	
		- с лифтом	2 раза в месяц
		- с мусоропроводом и лифтом	2 раза в месяц
		- Мылёе окон	1 раз в год
		- Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоковых устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
		- Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
		- Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямая	1 раз в неделю
		- Влажная протирка или мылёе пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мылёе пола 4 раза в год)	5 раз в неделю
		- Влажная протирка и мылёе оконных решеток, отопительных приборов	4 раза в год
		- Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
		- Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковины и др.), опорожнение и мылёе урн	5 раз в неделю
		- Влажная протирка и мылёе стен, дверей,	2 раза в год

29

№№ в/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
3.	Содержание стен фасадов	<p>шафонов</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мытьё окон, обметание пыли с потолков</li> <li>- Протирка указателей улиц и номеров домов (несветовых)</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>2 раза в холодный период года и 5 раз в теплый период года</p>
4.	Обслуживание мусоропровода (постановление Правительства Москвы от 11.03.2008 № 177-ПП),		
4.1.	- не оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода, выполненного из асбестоцементных труб	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Удаление мусора из мусороприемных камер</li> <li>- Уборка мусороприемных камер</li> <li>- Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов</li> <li>- Мойка сменных мусоросборников</li> <li>- Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода</li> <li>- Устранение засора</li> <li>- Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды) и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода</li> </ul>	<p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p>
4.2.	- оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Удаление мусора из мусороприемных камер</li> <li>- Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры</li> <li>- Уборка и мойка загрузочных клапанов мусороприемной камеры</li> </ul>	<p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в неделю</p>

№№ в/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
4.3.	- обслуживание ствола мусоропровода, выполненного из асбестоцементных труб с применением мобильного мощного блока (ММБ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода</li> <li>- Очистка и мойка передвижных контейнеров</li> <li>- Промывка, очистка (цикл повторяется 3 раза) и дезинфекция внутренней поверхности ствола мусоропровода</li> <li>- Дезинфекция мусоросборников</li> <li>- Устранение засора</li> <li>- Удаление отходов из мусоросборной камеры</li> <li>- Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры</li> <li>- Уборка и мойка загрузочных клапанов</li> <li>- Мойка шибера мусоропровода</li> <li>- Очистка и мойка передвижных контейнеров</li> <li>- Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды), промывка (цикл повторяется 4 раза), дезинфекция (цикл повторяется 2 раза) внутренней поверхности ствола мусоропровода до шибера</li> <li>- Гидроизоляция (гидрофобизация) внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропровода (цикл повторяется 2 раза) до шибера</li> <li>- Дезинфекция загрузочных клапанов, шибера, передвижных контейнеров, мусоросборной камеры</li> <li>- Устранение засора</li> </ul>	<p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p>

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ аварийно-технического обслуживания систем**  
**инженерного оборудования многоквартирного дома**

№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
5.	Вывоз бытового мусора (ГОСТ Р 51617-2000)	- Вывоз твердых бытовых отходов; - при температуре воздуха выше 14°C; - при температуре воздуха до 14°C - Вывоз крупногабаритного мусора	ежедневно не реже одного раза в три дня по мере необходимости

Примечание:  
1. Периодичность выполнения работ определяется в соответствии с жилищными нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы.

1	Виды аварийных работ	2	3
Перечень аварийных работ (ЖНМ-2006/01, утвержден постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 276-ПП)	- Прочистка лежака - Прочистка стояка - Замена участка стояка - Замена участков трубопроводов - Замена насоса - Замена вентили - Замена радиатора - Замена запорной арматуры - Установка стенов, врезка пробковых кранов на стояке отопления - Устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения - Устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения - Откачка воды из подвала - Сварочные работы - Устранение течи воды в мусоропроводе, на лестничных клетках - Устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах	по мере поступления заявок	



Приложение 3  
к Регламенту

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ по текущему ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме**

№ № п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
1.	Фундаменты и подвальные помещения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постановка на раствор отдельных выпавших или отставших от старого раствора камней в фундаментных стенах со стороны подвального помещения</li> <li>- Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвального помещения, при необходимости, с заменой облицовки</li> <li>- Заделка и расшивка стабилизировавшихся трещин в кладке фундаментов</li> <li>- Расчистка и заделка отдельных стыков в сборных и монолитных фундаментных стенах со стороны подвала</li> <li>- Устранение мелких неисправностей в фундаментных стенах, не связанных с усилением или перекладкой фундаментов</li> <li>- Смена отдельных участков пригонных и столбчатых фундаментов</li> <li>- Исправление дефектов бетонных фундаментов под оборудование (насосное, вентиляционное и др.)</li> <li>- Исправление нарушенной кирпичной кладки верхних рядов цоколя</li> <li>- Восстановление отдельными местами по периметру здания просевшей отмостки</li> <li>- Заделка трещин в местах примыкания</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>м<sup>3</sup> кладки</li> <li>м<sup>2</sup> облицовки</li> <li>п.м шва</li> <li>п.м шва</li> <li>м<sup>2</sup></li> <li>м<sup>3</sup></li> <li>м<sup>2</sup></li> <li>м<sup>3</sup> кладки</li> <li>п.м</li> <li>п.м</li> </ul>

№ № п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
		<ul style="list-style-type: none"> <li>отмосток к стене здания</li> <li>- Ремонт существующих и устройство (при необходимости) вентиляционных продухов в цоколе здания</li> <li>- Исправление или перекладка ограждающих стенок прямых, оконных и дверных проемов подвальных помещений</li> <li>- Установка или исправление металлических решеток, ограждающих прямые окна подвальных помещений</li> <li>- Пробивка и заделка отверстий в фундаментах в связи с ремонтом и (или) заменой трубопроводов</li> <li>- Устранение нарушений в гидроизоляции фундаментов и подвальных помещений</li> <li>- Герметизация мест пересечений трубопроводов с фундаментом здания</li> <li>- Заделка, при необходимости, на зимний период вентиляционных продухов в подвальном помещении (в шахматном порядке)</li> <li>- Ремонт каменной облицовки цоколя и стен отдельными местами</li> <li>- Расшивка раствором трещин в кирпичных стенах</li> <li>- Расчистка от старого раствора и герметизация стыков элементов полносборных зданий</li> <li>- Постановка на раствор отдельных выпавшихся или выпавших кирпичей или замена облицовочных плиток по фасаду</li> <li>- Устранение неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанных с перекладкой или креплением стен</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>м<sup>3</sup> кладки</li> <li>м<sup>3</sup> кладки</li> <li>место</li> <li>м<sup>3</sup> кладки</li> <li>м<sup>2</sup></li> <li>м<sup>3</sup></li> <li>м<sup>3</sup></li> <li>м<sup>2</sup> площади</li> <li>п.м шва</li> <li>п.м шва</li> <li>м<sup>2</sup> площади</li> <li>место</li> </ul>
2.	Стены		

№ п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
3.	Фасады	- Пробивка и заделка мелких сквозных отверстий, гнезд, ниш и борозд в кирпичных стенах	место
		- Выборочное вскрытие углов сопряжений панелей стен, опирания прогонов и др. с последующей заделкой	место
		- Ремонт отделочных перемычек над проемами	место
		- Утепление промерзающих мест	место
		- Заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	место
		- Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением отдельных кирпичей, архитектурных деталей и облицовочных плиток	м <sup>2</sup>
		- Ремонт штукатурки фасада с отбивкой отставшей штукатурки	м <sup>2</sup>
		- Частичный ремонт или восстановление местами облицовки фасада	м <sup>2</sup>
		- Промывка поверхности фасадов, окрашенных перхлорвиниловыми красками или облицованных плитками; очистка от копоти и пыли кирпичных фасадов или ранее окрашенных масляной краской	м <sup>2</sup>
		- Окраска фасадов зданий до двух этажей	м <sup>2</sup>
- Окраска ограждений и решеток лоджий и балконов	м <sup>2</sup>		
- Пескоструйная очистка фасадов и покоей, облицованных естественным камнем	м <sup>2</sup>		
- Укрепление решеток и ограждений на балконах и лоджиях, заделка трещин в местах примыкания пола к стенам, ремонт гидроизоляции и штукатурки	место		
- Укрепление, ремонт и замена мелких	место		

36

№ п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
4.	Крыши	покрытий архитектурных деталей на фасаде	
		- Восстановление и укрепление архитектурных деталей	место
		- Ремонт входной группы в подъезды	место
		- Окраска металлических ограждений балконов, флагодержателей и др. металлических элементов на фасаде	м <sup>2</sup>
		- Укрепление, ремонт и окраска пожарных лестниц	м <sup>2</sup>
		- Укрепление и устройство металлических решеток окон первых этажей в помещениях общего пользования	ед.
		- Усиление элементов деревянной стропильной системы	место
		- Постановка дополнительных металлических скоб и болтов в местах ослабевших сопряжений стропильных элементов	место
		- Усиление обрешетки со сменной отделочных элементов, в том числе отдельных брусьев обрешетки	место
		- Ремонт и замена отделочных досок обрешетки в местах расщепов, карнизов свесов и пр.	место
- Ремонт слуховых окон	м <sup>2</sup>		
- Навеска или смена защитных решеток, с их окраской в вентиляционных отверстиях, в подкарнизной части стены или карниза	место		
- Замена и ремонт стальных патрубков с колпаками для вентиляции чердачного помещения	место		
- Замена или ремонт выходов на крышу через слуховые окна или специальные люки с изготовлением приставных лестниц, стремянок	место		

37

№ № п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
		и т.п.	место
		- Уплотнение фальцев и обжимных гребней в стальной кровле с их герметизацией	м <sup>2</sup>
		- Ремонт стальной кровли с частичной сменной покрытия и последующей окраской	м <sup>2</sup>
		- Смена отдельных листов и плиток в асбоцементной, шиферной, черепичной и др. кровлях из штучного материала	м <sup>2</sup>
		- Ремонт кровли из рулонных материалов с полной заменой верхнего слоя рулонного ковра и частичной заменой нижележащих слоев	м <sup>2</sup>
		- Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель	м <sup>2</sup>
		- Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель	м <sup>2</sup>
		- Ремонт настенных желобов и карнизных свесов с их заменой (при необходимости) и окраской	м <sup>2</sup>
		- Крепление или восстановление поврежденных стальных листов	м <sup>2</sup>
		- Ремонт покрытий над торцевыми стенами и парапетами	м <sup>2</sup>
		- Ремонт и замена водосточных подвесных желобов, воронок, водосточных труб, колен и отводов с их окраской	м <sup>2</sup>
		- Укрепление, замена параплетов, стальных решеток ограждения, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания, ремонт оголовков вентиляционных шахт, канализационных стояков и др. выступающих металлических частей на крыше с их окраской	место

№ № п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
		- Замена колпаков и дефлекторов на дымовых и вентиляционных трубах	место
		- Ремонт и замена чердачных дверей и люков, их утепление, установка и ремонт запирающих устройств, обеспечение контроля их открытия с пульта ОДС	место
		- Замена разбитых стекол световых фонарей на крышах с герметизацией фальцев, ремонт открывающихся и закрывающихся створок фонарей	место
		- Ремонт или установка вновь жалюзийных решеток на слуховые окна	место
		- Ремонт мест примыкания покрытий к различным конструктивным элементам и санитарно-техническому оборудованию, выступающим над кровлей (парапеты, трубы, вентиляционные и лифтовые шахты и др.), а также к водоприемным воронкам внутреннего водостока	место
		- Ремонт узлов системы внутреннего водоотвода, обеспечивающих бесперебойный отвод с крыши дождевых и талых вод	узел
		- Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений	эл.
5.	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	- Замена неисправных уплотняющих прокладок, замена и установка недостающих дверных и оконных приборов	место
		- Окраска оконных перелетов и дверных полотен	место
		- Утепление входных дверей и дверей в местах общего пользования	место

№ № п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения
6.	Перекрытия и полы	- Восстановление остекления	м <sup>2</sup>
		- Установка доводчиков, запирающих устройств, упоров	место
		- Установка временных опор под балки перекрытий	место
		- Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межлужбачного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок)	место
		- Расшивка швов в стенах сборных железобетонных перекрытий	п.м
		- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях	место
		- Восстановление и ремонт утепления чердачного перекрытия с целью создания нормативного температурно-влажностного режима в чердачном помещении	м <sup>2</sup>
		- Ремонт отдельных мест в железобетонных конструкциях перекрытий с очисткой от ржавчины обожженной арматуры и обетонирование с расшивкой и затиркой их поверхности	место
		- Окраска стальных конструкций перекрытий	м <sup>2</sup>
		- Ремонт полов из керамических и других плиток с заменой отдельных плиток и добавлением недостающих	м <sup>2</sup>
- Ремонт дощатых полов:	м <sup>2</sup>		
- спланивание полов;			
- смена отдельных досок;			
- окраска полов	м <sup>2</sup>		
- Ремонт бетонного основания полов	м <sup>2</sup>		
- Антисептирование и противопожарная защита	м <sup>2</sup>		

40

№ № п/п	Вид конструктивного элемента	Наименование работ	Единица измерения		
7.	Перегородки	отдельных частей деревянных перекрытий			
		- Установка гильз и заделка неплотностей в местах прохождения через перекрытия сточков инженерных систем здания	место		
		- Укрепление существующих перегородок с заделкой проемов, щелей и отверстий	м <sup>2</sup>		
		- Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	м <sup>2</sup>		
		- Заделка трещин в плитных перегородках, перекалка отдельных их участков	м <sup>2</sup>		
		- Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок с заделкой трещин в местах сопряжения перегородок со смежными конструкциями			
		8.	Внутренняя отделка	- Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами	м <sup>2</sup>
				- Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами	м <sup>2</sup>
				- Восстановление и укрепление лепных деталей и розеток	место
				- Все виды малярных и стекольных работ в помещениях общего пользования	м <sup>2</sup>
9.	Внутридомовая система центрального отопления	- Ремонт, замена и установка:			
		- отдельных участков трубопроводов;			
		- отдельных секций и отопительных приборов;			
		- арматуры (запорной, регулировочной, воздухоотводчиков, контрольно-измерительных приборов);			
		- приборов учета тепловой энергии, относящихся к общедомовому имуществу			

41