ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

р.п. Чик "14"декабря
2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аэроград», именуемая далее «Управляющая компания», в лице Генерального директора Чупина Юрия Александровича, действующего на основании Устава и собственник многоквартирного жилого дома Беседина Людмила Викторовна , по адресу: Новосибирская область, р.п. Чик, ул. Павлика Морозова , дом 7, общей площадью 699,5 кв.м, именуемый далее «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещениями, находящимися в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме / приложение № 1 /. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Решением общего собрания Собственников многоквартирного дома протокол №_1_ от «14» декабря 2021 г.

1.3. По общему правилу, договор управления многоквартирным домом, заключенный между Собственником и Управляющей компанией действует до момента Расторжения договора управления многоквартирным домом. Расторжению договора должно предшествовать принятие Решения общего собрания Собственников многоквартирного дома о прекращении полномочий Управляющей компании и о расторжении договора управления многоквартирным домом.

1.4. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту и прочих видов работ с нанимателями и арендаторами, со смежными организациями и поставщиками. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество собственника в многоквартирном доме определяется Статьей 36 Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в жилом доме и помещениями /жилыми и не жилыми/ является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления** – отсекающая арматура (первый вентиль) на врезке от общего стояка, при отсутствии кранов до 1-го сварочного шва.
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника в помещении собственника от общедомового стояка.
- **по электрооборудованию** – стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов и всё электрооборудование обслуживает Собственник.
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения (в соответствии с паспортом БТИ).

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.8. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права и обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.9. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права и обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего Договора является:

2.1.1. оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре.

2.1.2. заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме.

2.1.3. В рамках содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания обеспечивает оказание Собственнику услуг на основании "Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома" (Приложение № 2), и плана работ, согласованного на общем собрании собственников.

2.1.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 может быть изменен решением Управляющей компанией в соответствии с изменениями действующего законодательства после утверждения соответствующих изменений на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

2.1.5. В целях обеспечения Собственника коммунальными услугами, Управляющая компания принимает на себя функции заказчика в отношениях с поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

В части исполнения функций заказчика по обеспечению Собственника коммунальными услугами Управляющая компания от имени Собственника обеспечивает:

- заключение с поставщиками коммунальных услуг договоров поставки коммунальных услуг;
- осуществление контроля исполнения данных договоров;
- предъявление исков к поставщикам в случае оказания ими коммунальных услуг несоответствующего качества;
- представительство в судах по защите законных интересов Собственника в части исполнения условий настоящего договора.

2.1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства №354 от 06 мая 2011 года, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Новосибирска. Управлявшая компания в соответствии с действующим законодательством РФ выставляет собственникам многоквартирного дома СОИ и ОДН на оплату согласно ст. ст. 154, 155 ЖК РФ

Стоимость настоящего договора составляет:

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за первый год обслуживания (период 2021-2022) в размере 20 руб. 50 коп. с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за второй год обслуживания (период 2022-2023) в размере 20 руб. 50коп.* «индекс 1» с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за третий год обслуживания (период 2023-2024) в размере 20 руб. 50 коп. * «индекс 1» * «индекс 2» с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за четвертый год обслуживания (период 2024-2025) в размере 20 руб. 50 коп. * «индекс 1» * «индекс 2»* «индекс 3» с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного жилого дома за пятый год обслуживания (период 2025-2026) в размере 20 руб. 50 коп. * «индекс 1» * «индекс 2»* «индекс 3»* «индекс 4» с 1 кв.м. в месяц с площади помещения собственника.

Примечание: «индекс 1» - инфляция установленная Росстатом за 2021 год, «индекс 2» - инфляция установленная Росстатом за 2022 год, «индекс 3» - инфляция установленная Росстатом за 2023 год, «индекс 4» - инфляция установленная Росстатом за 2024 год.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Организовать квалифицированными работниками с соблюдением охраны труда и правил по электробезопасности и пожаробезопасности работы по текущему содержанию и ремонту в объеме собранных средств и в порядке, утвержденном собственниками.

3.1.2. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и в пределах собранных средств.

3.1.3. По поручению и от имени Собственников заключать и сопровождать договоры с Исполнителями о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Предоставлять услуги по управлению, содержанию общего имущества и текущему ремонту общего имущества, в том числе:

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление сбора платежей на содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества дома с собственников квартир/нежилых помещений или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организовывать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников, организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- выписывать и предоставлять Собственнику до 5 числа месяца, следующего за текущим, счета (квитанции на оплату) на содержание имущества и возмещение коммунальных платежей;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг (приложение № 3) поставщиками коммунальных услуг;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

3.1.5. Выполнять дополнительные поручения по обслуживанию жилого дома за дополнительную плату при условии получения от Собственников решения общего собрания собственников:

- судебное взыскание в интересах собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме убытков, задолженности, неустоек и т.д. причитающихся собственникам на основании договорных отношений, либо на основании действующего законодательства;
- обращаться в суд, в иные государственные органы с требованиями нематериального характера в интересах собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- установка общих домовых приборов учета (в случае их отсутствия либо в случае необходимости их модернизации, либо иного изменения действующих требований);
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома на коммерческой основе;
- оказывать собственнику платные услуги по содержанию и ремонту помещения собственника.

3.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с "Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту

пребывания и месту жительства в пределах РФ" (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).
3.1.7. Представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора.
3.1.8. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее дня следующего за днем подписания договора.
3.1.9. Производить начисления платы за содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере, установленном Решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая компания имеет право:
3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
3.2.2. Требовать от лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги, уплаты Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
3.2.4. Сдавать в аренду подвальные, чердачные помещения, мансарды и площадь стен / для размещения рекламы / многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания с собственников дома.
3.2.5. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников, либо третьих лиц.
3.2.6. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей компании, с обязательным составлением акта.
3.2.7. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования и жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам либо предоставленным в пользование нанимателям, по вине Собственника.
3.2.8. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед Исполнителями либо иными государственными органами, либо организациями интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.
3.2.9. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.
3.2.10. Выступать с инициативой организации и проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Собственники обязуются:
3.3.1. Использовать жилое помещение только для проживания, а нежилое по назначению.
3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
3.3.3.Получать предварительное согласие Управляющей компании при осуществлении переустройства и перепланировки (реконструкции) помещения, реконструкции отопительных систем, общих систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Указанные работы производить только в целях повышения благоустройства, не ухудшая жилищных условий иных Собственников и третьих лиц.
Не допускать проведения в помещении, местах общего пользования работ либо иных действий, приводящих к их порче.

3.3.4. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании предъявленных счетов.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.5. При внесении платы за содержание и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени.

3.3.6. Соблюдать следующие установленные правила:

- Правила пользования коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, пользование коллективной антенной и радиоточкой),
- Правила пользования помещениями, расположенных в жилых домах, содержания жилого дома и придомовой территории
- Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной, пожарной безопасности.

3.3.7. Допускать в занимаемое помещение работников Управляющей компании, а также представителей Исполнителя, уполномоченного Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий, в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщать об этом Управляющей компании.

3.3.9. Обеспечить личное участие или присутствие, через доверенное лицо на общем собрании собственников, либо организовать проведение собрания путем заочного голосования по инициативе собственника одного или группы.

3.3.10. Производить оплату за капитальный ремонт в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение этой платы собственником помещений, являющихся собственностью муниципального образования, осуществляет орган, уполномоченный таким собственником, в порядке, установленном органом местного самоуправления и в соответствии с дополнительным соглашением.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать коммунальные услуги и услуги по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку квартиры (в установленном законодательном порядке), переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, включающих в себя плату за услуги, перечисленные в п.3.1.4 настоящего Договора. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- Фонд содержания, направляемого на обслуживание дома
- Фонд текущего ремонта
- Фонд оплаты коммунальных услуг
- Фонд капитального ремонта (при принятии соответствующего решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме).

Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ Исполнителем, Управляющая компания передает в фонд ремонта.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденные приказами Департамента по тарифам Новосибирской области.

4.3. Расчетный период для оплаты за содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества жилого дома, и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее **10 (десятого)** числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании предъявленных счетов.

4.4. Размер оплаты за коммунальные услуги может быть изменен Управляющей компанией без внесения изменений в настоящий договор в случае изменения и утверждения новых ставок Мэрией г. Новосибирска, в порядке, установленном законодательством.

Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении тарифа, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления на человека, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае принятия собственниками решения о заключении договоров с ресурс снабжающими организациями на оплату коммунальных услуг, плата за коммунальные услуги Управляющей компанией не взимается.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания несет ответственность за качество предоставляемых услуг, предоставляемых по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При несвоевременной оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги с Собственника взимается задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае просрочки внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги Управляющая компания начисляет пеня в соответствии с п.3.2.2. настоящего Договора.

5.4. Собственник несет ответственность в установленном законодательством порядке за:

- самовольное переустройство (реконструкцию) жилого помещения;
- разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества;
- несвоевременное внесение платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

5.5. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению собственников.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. В случае неудовлетворительной работы Управляющей компании, Собственники решением общего собрания могут вынести решение о расторжении договора с Управляющей компанией, уведомив о своем решении не позднее чем за 60 дней, направив в адрес управляющей компании уведомление с приложенным протоколом общего собрания собственников, решений собственников.

6.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Собственники помещений многоквартирного дома ежегодно обязаны проводить Общие собрания, в соответствии с законодательством. Управляющая компания в случае необходимости может организовать общие собрания Собственников.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.
8.2. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет.
8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 6.
8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированном на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Количество пролонгаций не ограниченно.
8.5. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи мест общего пользования вышеуказанного многоквартирного дома собственниками жилых помещений, располагающихся в этом доме, Управляющей организации для выполнения своих обязанностей по настоящему договору.

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:	Собственник:
ООО УК «Аэроград»» 633102, Новосибирская обл., г. Обь ул. ЖКО Аэропорта д.3 ОГРН:1095475001610 Платежные реквизиты: ИНН 5448453210/ КПП 544801001 Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ г. Новосибирск БИК 045004867 к/сч 30101810250040000867 р/сч 40702810400640001242 **Генеральный директор Чупин Ю.А.**	паспорт выдан отделением № 4 УФМС России по Новосибирской области в Коченевском районе 22.07.2015. 540-023 Беседина Людмила Викторовна 12.07.1970. с Гуськи Чулымского р-на Новосибирской области 5015 393137 Беседина Л.В.

Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
3. Копия паспорта 1 страницы и страницы с пропиской

Приложение № __1_ к договору
от «14» декабря 2021г

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. фундамент дома;
2. подвальные помещения с вентиляционными окнами;
3. отмостка;
4. крыша и чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
5. крыльцо подъездов с козырьками;
6. стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
7. внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
8. входные двери в подъезды, автоматическое запирающее устройство, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
9. коридоры, проходы с дверями и перегородками;
10. система вентиляции помещений дома;
11. общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
12. разводящие трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации по местам общего пользования
13. вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
14. заземляющие устройства;
15. электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
16. тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
17. системы пожаротушения и дым удаления;
18. пожарные лестницы;
19. придомовая территория с растениями и конструкциями в границах согласно инженерно-топографического плана определенных органом местного самоуправления;

Приложение № __2_ к договору
от «14» декабря 2021г

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

1.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у шарового клапана, очистка бачка от известковых отложений и т.д.)
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходового крана, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (частичная замена эл.кабеля смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования).
4.Прочистка канализационного лежака (при наличии).
5.Проверка исправности канализационных вытяжек.
6.Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7.Промазка суриковой замазкой свищей, желобов и свесов.
8.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9.Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
10. Частичный ремонт кровли

II. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1.Укрепление водосточных, ливневых труб, колен и воронок.
2.Подготовка системы отопления к следующему сезону отопления.
3.Весенний осмотр дома, составление дефектной ведомости.

III. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1.Ремонт и утепление оконных проёмов.
2.Замена разбитых стекол окон.
4.Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5.Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6.Проверка исправности слуховых окон.
8.Ремонт запорной арматуры системы отопления, промывка, опрессовка, сдача по акту контролирующим организациям.
9.Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
10.Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений.
11.Проверка и утепление продухов в цоколях зданий.
12.Ремонт и укрепление входных дверей, регулировка доводчиков.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1.Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2.Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3.Смена прокладок в водопроводных кранах.
4.Уплотнение сгонов.
5.Прочистка внутренней канализации.
6.Прочистка сифонов.
7.Регулировка смывного бачка.
8.Притирка пробочного крана в смесителе.
9.Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11.Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12.Укрепление трубопроводов.
13.Проверка канализационных вытяжек.

14.Мелкий ремонт изоляции.
15.Проветривании колодцев.
16.Протирка и смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях и чердаках.
17.Устранение мелких неисправностей электропроводки.

V. Прочие работы.

1.Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем вентиляции.
3.Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4.Очистка и промывка водопроводных кранов.
5.Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6.Подготовка зданий к праздникам.
7.Удаление с крыш снега и наледей в том числе снежных шапок и сосулек.
8.Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9.Уборка и очистка придомовой территории.
10.Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
12. Удаление мусора из подвальных, чердачных помещений здания и его вывозка.
13. Поливка тротуаров

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. **Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. **Стены и фасады.** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. **Перекрытия.** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. **Крыши.** Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. **Оконные и дверные заполнения.** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. **Межквартирные перегородки.** Усиление, смена, заделка отдельных участков. (за счет собственника) (за счет собственника)

7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей** Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. **Полы.** Замена, восстановление отдельных участков. (В квартире за счет собственника)

9. **Печи и очаги.** Работы по устранению неисправностей.

10. **Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. **Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. **Электроснабжение и электротехнические устройства.** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. **Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. **Специальные общедомовые технические устройства.** Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. **Внешнее благоустройство.** Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Работы по капитальному ремонту

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Утверждаю:

Генеральный директор ООО УК «Аэроград»

_____ Ю.А. Чупин

ПОЛОЖЕНИЕ
о проведении ремонтно-строительных работ и бережном отношении к общему имуществу.

1. Собственникам, арендаторам и строителям необходимо бережно относиться к общему имуществу, местам общего пользования, прилегающей территории.
2. Перед началом ремонта собственнику получить заявку-пропуск на бригаду рабочих, которые допущены к ремонту.
3. К ремонту не допускаются рабочие, не указанные в заявке-пропуске или не имеющие разового пропуска на территорию многоквартирного жилого дома № 7, улица Павлика Морозова, р.п. Чик, Коченевский район, Новосибирской области.
4. Перед началом ремонтно-строительных работ установить временно унитаз, раковину в квартире (офисном помещении). **ОБЯЗАТЕЛЬНО!!!**
5. При проведении ремонтно-строительных работ в помещениях соблюдать чистоту на местах общего пользования.
6. Строительный и прочий мусор складировать только в прочные мешки в своих квартирах или нежилых помещениях.
7. Выставлять строительный мусор в местах общего пользования (холл, лестничные площадки и лестницы) и складировать его в контейнеры, предназначенные для бытовых отходов, КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!
8. Вывозить весь строительный мусор собственными силами и за свой счет.
9. В противном случае, на виновников будут составляться акты о нарушении правил соблюдения санитарного состояния мест общего пользования, а при неоднократном нарушении - наложены штрафные санкции в размере до 2000 рублей с выставлением на расчетный счет.
10. Соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать своих рабочих, занимающихся ремонтом в помещении о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора.
11. При проведении сварочных работ соблюдать правила техники безопасности и пожаробезопасности.
12. Помните, что система водоснабжения и теплоснабжения находится под давлением. Затопление помещений соседей лежит на Вашей ответственности.
13. Вследствие нанесения ущерба собственникам или порчи общего имущества виновник оплачивает полностью ремонтно-восстановительные работы за свой счет.
14. При выносе материалов, инструментов в конце рабочего дня строителями, сантехниками, грузчиками из помещения - необходимо предъявлять разрешение собственника на вынос того или иного инструмента, материала.
15. В связи с этим, собственник должен ознакомить с данным Положением всех работников, а сам несет ответственность по соблюдению данного Положения.
16. Проявляйте уважение к соседям, соблюдайте временной режим работы с 9^{00} до 21^{00}.

Собственник
квартиры (нежилого помещения), представитель собственника

_____ Беседина Н.В.
Подпись Ф.И.О.

Прошито, пронумеровано 12 листов

Подпись Бесценная Н.В.

М.П.