

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Кострома

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Граджилстрой»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Васильевой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава с одной стороны, и собственник

помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Кострома, улица Магистральная, Литер 11 (согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017 № 44-RU 44328000-73-2017), действующий на основании \_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кострома, улица Магистральная, Литер 11 (согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017 № 44-RU 44328000-73-2017)

1.2. Цель договора:

- обеспечение надлежащего содержания и ремонта МКД, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также выполнение работ, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

- оказание Собственнику жилого помещения коммунальных и эксплуатационных услуг, управление, содержание общего имущества (Приложение № 2) многоквартирного дома (МКД).

1.3. Управляющая организация обеспечивает предоставление и исполнение, а Собственник оплату коммунальных и эксплуатационных услуг за помещение, расположенное по адресу: г. Кострома, улица Магистральная, Литер 11 (согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017 № 44-RU 44328000-73-2017), кв. \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

1.4. Собственник обязуется оплачивать, а Управляющая организация оказывать в полном объеме и в срок услуги в соответствии с условиями настоящего Договора. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложении № 5), выполняемых управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации и законодательства Костромской области.

1.5. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах № 354 от 06.05.2011 г., Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2013 г., Постановлением Правительства № 416 от 15.05.2013 г., Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.

## 3. ГЛОССАРИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ В ДОГОВОРЕ

**Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № 44-RU 44328000-73-2017 выданного 06.07.2017 г., состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 2 к Договору.

**Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

**Инженерное оборудование** – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

**Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

**Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

**Совет в Многоквартирном доме (далее – Совет МКД)** – орган, избранный на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, непосредственно Собственниками помещений многоквартирного дома или их представителями, представляет интересы всех Собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с Управляющей организацией, участвует в приемке работ, осмотрах общедомового имущества, подписывает от имени Собственников помещений в МКД документацию в рамках настоящего Договора.

**Третье лицо** - сторонние организации, привлекаемые для выполнения обязанностей по настоящему договору.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Права Собственника

Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

- 4.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.
- 4.1.2. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненных жизни, здоровью или имуществу, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения им обязанностей по Договору.
- 4.1.3. Пользоваться правами, предоставленными потребителям, действующим законодательством.
- 4.1.4. Производить сверку с Управляющей организацией расчетов по оплате предоставляемых услуг (лично или через своего представителя).
- 4.1.5. Заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Оплата дополнительных услуг производится за счет Заказчика.
- 4.1.6. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 4.1.7. Получать информацию о деятельности управляющей организации на сайте управляющей организации, на сайте ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru))
- 4.1.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества
- 4.1.9. Требовать проверок качества предоставляемых коммунальных услуг.

### 4.2. Собственник обязан:

- 4.2.1. Собственник обязуется после подписания Акта передачи квартиры по предварительному договору или другого правоустанавливающего документа в отношении квартиры заключить договор на предоставление коммунальных услуг, управление, содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Собственник обязуется нести расходы, связанные с управлением, содержанием и техническим обслуживанием общего имущества в многоквартирном доме:
  - а) обслуживанием общих коммуникаций, технических устройств (система и сети холодного водоснабжения, канализации, водозаборная и регулирующая арматура, сантехнические приборы);
  - б) содержанием придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, а также организации сбора и вывоза твердых бытовых отходов.
- 4.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору не позднее 25 числа следующего за расчетным месяцем с момента подписания Акта приема-передачи квартиры или другого правоустанавливающего документа в отношении квартиры в размере, указанном в квитанции на оплату услуг. Перечисление Собственником денежных средств Управляющей организации осуществляется путем внесения на счет ОАО «ЕИРКЦ» ИНН 4401095504 Отделение № 8640 Сбербанка России г. Кострома р/счет 40702810329000000870 БИК 043469623 к/счет 30101810200000000623 на основании агентского договора на организацию работ ведению аналитического учета и расчету размера платы за приобретенные жилищные услуги. Не использование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от обязанности оплачивать услуги Управляющей организации.
- 4.2.4. Поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии:
  - соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории;
  - бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность;
  - незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
  - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
  - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
  - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
- 4.2.5. Соблюдать правила пользования квартирой:
  - использовать квартиру в соответствии с ее назначением;
  - производить переустройство, реконструкцию, перепланировку квартиры, переоборудование лоджии, переустановку либо установку дополнительного санитарно-гигиенического и иного оборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае нарушения указанных требований Собственник обязан немедленно привести квартиру в прежнее состояние, либо представить разрешительные документы на произведенные работы, согласованные со всеми заинтересованными организациями;
  - ознакомить всех совместно проживающих совершеннолетних членов своей семьи с условиями Договора;
  - обеспечить доступ в квартиру представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома для осмотра приборов учета и оборудования;
  - переселиться с совместно проживающими с ним членами семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (в случаях, когда ремонт не может быть произведен без выселения Собственника);
  - обеспечить соблюдение тишины с 23.00 до 7.00 часов. В указанное время уменьшить громкость звучания аудио, видео и другой аппаратуры, не производить ремонтные и другие работы, сопровождающиеся повышенным шумом.
- 4.2.6. При сдаче в наем занимаемой квартиры или ее части в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством, уведомить об этом Управляющую организацию не позднее дня, следующего за днем сдачи.
- 4.2.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества МКД.
- 4.2.8. Сообщать Управляющей организации мотивированный ответ по его предложениям и требованиям относительно содержания МКД.
- 4.2.9. Не переоборудовать внутриквартирные и внутридомовые инженерные сети без предварительного получения надлежащих разрешений, а также не производить самовольное строительство и переоборудование во входном тамбуре, подъезде, на лестничных маршах и площадках, в коридорах, техническом этаже, кровле, техническом подвале и др. местах общего пользования.

#### 4.3. **Управляющая организация обязана:**

- 4.3.1. Соквершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества Собственника, в том числе обеспечить техническое обслуживание общих коммуникаций в границах разграниченной ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования МКД согласно Приложения № 3, а именно:
- трубопровода холодного водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности водоснабжающей организации до границы ответственности Собственника;
  - трубопровода горячего водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности водоснабжающей организации до границы ответственности Собственника;
  - канализационных линий от границ эксплуатационной ответственности организации, обеспечивающей отвод канализационных стоков до границы ответственности Собственника;
  - линий электроснабжения от вводного распределительного устройства (ВРУ) до счетчика в квартиру, в том числе электрооборудования мест общего пользования (освещение в подъездах, на чердаке, в подвале, на улице перед подъездами).
  - подъездные домофоны;
  - система отопления дома от границы эксплуатационной ответственности теплоснабжающей организацией до границы ответственности Собственника.
- 4.3.2. Содержать общее имущество МКД согласно Приложения № 5 к Договору, а именно:
- технический надзор, в том числе плановые (весенние, осенние) и частичные осмотры крыш, чердаков, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства; плановые общие и частичные осмотры общих коммуникаций, технических устройств и помещений;
  - подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства;
  - круглосуточная аварийная служба (авария в ночное время локализуется, устранение причин аварии производится в рабочее время, если авария не требует неотложных мер по устранению).
- 4.3.3. Заключать договоры от своего имени с третьими лицами, с целью обеспечения жилой площади Собственника следующими услугами:
- вывоз и захоронение бытового мусора;
  - электроснабжение: мест общего пользования и в квартирах;
  - водоснабжение и водоотведение;
  - проверка вентиляционных каналов;
  - уборка придомовой территории, уборка подъездов;
  - обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП);
  - обслуживание лифтов;
  - обслуживание домофонов;
  - обслуживание системы дымоудаления и противопожарной защиты
- 4.3.4. Обеспечивать санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории МКД.
- 4.3.5. поддерживать в исправности и работоспособности конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования.
- 4.3.6. Обеспечивать предоставление Собственнику квитанций на оплату услуг по настоящему договору за оплачиваемый месяц до 10 числа, следующего за расчетным месяцем.
- 4.3.7. Проводить профилактический осмотр квартир (по графику, согласованному с Собственниками) с целью исполнения Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, в том числе:
- на предмет возможной перепланировки жилых помещений (несущих элементов здания);
  - правильности пользования сантехническим, электрическим оборудованием, в том числе показаний счетчиков.
- Время осмотра дополнительно согласуется между Собственником и Управляющей организацией.
- 4.3.8. Управляющая организация сообщает Собственнику о возникновении обстоятельств, имеющих значение для надлежащего исполнения настоящего договора, в 5-дневный срок путем размещения письменной информации на доске объявлений МКД.
- 4.3.9. Предоставить Заказчику информацию об Исполнителе, о номерах телефонов аварийных служб, месте расположения и режим работы лиц, ответственных за эксплуатацию (Приложение № 1).
- 4.3.10. Своевременно информировать Собственников через объявления на досках объявлений:
- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;
  - о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.
- 4.3.11. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
- 4.3.12. Осуществлять контроль деятельности третьих лиц, привлеченных им к исполнению настоящего договора (уровень качества, состав и объем работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствие условиям договоров).
- #### 4.4. **Права Управляющей организации:**
- 4.4.1. В установленном порядке, с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилой площади квартиры. Следует проводить общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, частичные осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.
- 4.4.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за предоставляемые услуги, путем письменного уведомления.
- 4.4.4. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам. Производить ограничение либо прекращение оказания услуг при их неполной оплате, не допуская при этом ситуации, могущей повлечь ущерб жизни и здоровью проживающих и имуществу МКД. Ограничение или прекращение оказания услуги производится, если просрочка в оплате превысила срок, предусмотренный действующим законодательством.
- 4.4.5. Представлять интересы Собственников помещений в многоквартирном доме перед исполнителями работ и услуг.
- 4.4.6. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений, с предписанием конкретных сроков.
- 4.4.7. С предварительным уведомлением Собственника производить осмотр помещений и оборудования, находящегося в помещениях, с целью проверки его технического состояния, в том числе исправности узлов учета.
- 4.4.8. Привлекать сторонние организации для выполнения своих обязанностей по настоящему договору.
- 4.4.9. Сообщать Собственнику о негативных последствиях принимаемых им решений, действий (бездействий) в отношении имущества МКД.
- 4.4.13. Производить работы, оказывать услуги по настоящему договору в пределах сумм, поступивших от Заказчика.

- 4.4.14. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена согласно Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 5)
- 4.4.15. При возникновении аварийных ситуаций в жилом помещении при отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также в случае отсутствия ключей от помещений, вскрывать жилое помещение после предварительного уведомления правоохранительных органов, с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

## **5. РАСЧЕТ ПО ДОГОВОРУ**

В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:

- 5.1. Плата за содержание и ремонт МКД, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД.
- 5.2. Плата за уборку и благоустройство придомовой территории, и уборку лестничных площадок.
- 5.3. Плата за услуги, оказание которых обеспечивается договорами, заключенными с привлеченными организациями, физическими лицами.
- 5.4. Собственники несут расходы по капитальному ремонту общего имущества жилого дома, при этом размер платы за капитальный ремонт принимается на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 5.5. Сбор вносимой платы за обслуживание Собственником, проводится на расчетный счет ОАО «ЕИРКЦ» ИНН 4401095504 Отделение № 8640 Сбербанка России г. Кострома р/счет 40702810329000000870 БИК 043469623 к/счет 30101810200000000623 на основании агентского договора на организацию работ ведению аналитического учета и расчету размера платы за приобретенные жилищные услуги через кассы по приему коммунальных платежей, терминалы самообслуживания, иные электронные платежные системы, в том числе Сбербанк он-лайн.
- 5.6. Управляющая организация осуществляет дополнительный вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащему ему помещения, за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в настоящем договоре, начисляются пени за каждый день просрочки. В соответствии с п.14 статьи 155 ЖК РФ и п.п. 34, 159 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, начиная с числа, следующего за установленным сроком оплаты.
- 6.2. В случае если Собственник, совершивший виновные действия, причинившие убытки или ущерб состоянию или сохранности общего имущества МКД, не установлен, убытки (ущерб) возмещаются всеми Собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в общем имуществе МКД.
- 6.3. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.
- 6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, несвоевременной оплаты услуг Собственником или применения принудительного прекращения подачи ресурса.
- 6.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД или имуществу любого из Собственников, если ущерб возник в связи неправомерными действиями данного Собственника.
- 6.6. Управляющая организация несет ответственность в виде:
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств, в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
  - при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Собственника вправе по своему выбору потребовать: безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, либо полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).
- 6.7. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, помимо ответственности, предусмотренной настоящим договором, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и законодательством об административных нарушениях.
- 6.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме из-за недостатков в содержании общего имущества, а также, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору оказалось невозможным вследствие вины собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе – неисполнения/ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей по настоящему договору, вины третьих лиц, либо, что вред возник вследствие непреодолимой силы.

## **7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ.**

- 7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется Советом многоквартирного дома (далее – Совет МКД), избранным на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, непосредственно Собственниками помещений многоквартирного дома или их представителями.
- 7.2. Контроль за соблюдением Договора в пределах своей компетенции осуществляется:
- Государственной жилищной инспекцией костромской области (г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 37, тел./факс (4942)45-54-92);
  - Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области (г. Кострома, бульвар Петровского, д. 5, тел. (4942)42-69-49);
  - Управлением муниципальных инспекций Администрации г. Костромы (г. Кострома, пл. Конституции, д. 2, тел. (4942)42-43-48).

## 8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
- 8.2. После принятия решения Общим Собранием собственников помещений в многоквартирном доме, о выборе способа управления многоквартирным домом.
- 8.3. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников.
- 8.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
- 8.5. Договор может быть расторгнут по инициативе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае несоблюдения Управляющей организации своих обязанностей или принятия общим собранием собственников решения об изменении формы управления многоквартирным домом;
- 8.6. После расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом, передается лицу, назначенному общим собранием собственников или председателю совета дома.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует в течении одного года.
- 9.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 9.3. Полномочия по управлению МКД, предусмотренным настоящим Договором передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией, с момента подписания настоящего Договора.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 10.2. Предложение об изменении и дополнении договора любой из сторон должно быть рассмотрено другой стороной в течение 10 рабочих дней.
- 10.3. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.
- 10.4. Не заключение данного договора между сторонами, не снимает ответственность с Собственника по оплате предоставляемых ему коммунальных и эксплуатационных услуг.
- 10.5. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится за счет средств, вносимых собственниками помещений на капитальный ремонт, и за счет иных источников финансирования в соответствии с действующим законодательством, указанные средства могут накапливаться на отдельном лицевом счете многоквартирного дома.
- 10.6. Собственник предоставляет Управляющей организации свои персональные данные и дает согласие на их обработку только в целях, связанных с управлением многоквартирным домом (в том числе составление и ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, уточнение, без ограничения срока действия, без права передачи третьим лицам в иных целях, не связанных с управлением многоквартирным домом.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон. Приложения (№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.
- 11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

**ООО «Граджилстрой»**

156011, г. Кострома, ул. Магистральная, д. 63, корп. 2, н/п № 2 (к. 28, 29, 30), ИНН 4401168047, КПП 440101001, ОГРН 1154401009927  
р/с 40702810200480100138 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117

«Собственник»

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Выданный \_\_\_\_\_

Документ, подтверждающий право собственности

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева  
М.П.

**Сведения об управляющей организации, аварийно-диспетчерских службах  
в многоквартирном доме по адресу: г. Кострома, ул. Магистральная,  
Литер 11 (согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017  
№ 44-RU 44328000-73-2017)**

Наименование управляющей организации:

**Общество с ограниченной ответственностью «Граджилстрой»**

ОГРН 154401009927 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 25.12.2015г.)

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 44-000083 от 16.06.2016 г.

Юридический адрес: 156011, г. Кострома, ул. Магистральная, д. 63, корп. 2, н/п № 2 (к. 28, 29, 30)

Фактический адрес: 156016, г. Кострома, м/р-н Давыдовский-1, д. 30А

Телефон: 8-915-906-55-55, 41-26-02

Электронная почта: [gjs44@yandex.ru](mailto:gjs44@yandex.ru)

Режим работы: с 8.30 до 17.30 понедельник-пятница (суббота, воскресенье – выходные).

Перерыв 12.00 – 13.00.

Аварийно-диспетчерская служба ООО «Интер-Групп» (аварийные работы по сантехническому оборудованию и внутридомовым электрическим сетям) - 41-37-77, 8-953-658-27-99

Аварийно-диспетчерская служба ООО «Вертикаль» (обслуживание лифтов) - 43-20-41

Единая информационная служба ЖКХ г. Костромы - 39-04-04

Единая дежурно-диспетчерская служба г. Костромы - 31-05-05

Аварийно-диспетчерская служба центральных электрических сетей - 05, 55-48-81

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

М.П.

## СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома г. Кострома, ул. Магистральная, литер 11
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) Нет
3. Серия, тип постройки Многоквартирный жилой дом
4. Год постройки 2017 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета Нет
6. Степень фактического износа Нет
7. Год последнего капитального ремонта Нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Нет
9. Количество этажей: 15
10. Наличие подвала: Есть
11. Наличие цокольного этажа: Нет
12. Наличие мансарды: Нет
13. Наличие мезонина: Нет
14. Количество квартир 135
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания Нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) Нет
18. Строительный объем, куб. м 43624,4
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м 10691,6
  - б) жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) кв. м 8413,2
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м 0
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м 1885,4
20. Количество лестниц 2

## II. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ВКЛЮЧАЯ ПРИСТРОЙКИ

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
1	Фундамент	Бетон, ФСБ	нет износа
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	нет износа
3	Перегородки	ж/б панели	нет износа
4	Перекрытия чердачное междуэтажные надподвальное	ж/б плиты ж/б плиты ж/б плиты	нет износа нет износа нет износа
5	Крыша	линокрот	нет износа
6	Полы	бетон, плитка	нет износа
7	Проемы окна двери	ПВХ простые	нет износа нет износа
8	Отделка внутренняя наружная	окрашено водоэмульсионной краской окрашено	нет износа нет износа
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны	с гор. водосн.	нет износа
	телефон	есть	нет износа
	радио	есть	нет износа
	лифты	есть	нет износа
	вентиляция	есть	нет износа
	телевидение	есть	нет износа
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	есть	нет износа
	холодное водоснабжение	центральное	нет износа
	горячее водоснабжение	центральное	нет износа
	водоотведение	центральное	нет износа
	газоснабжение		
	отопление	центральное	нет износа
	Прочие работы	отмостка	нет износа

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

М.П.



**Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,  
устройств и оборудования между Управляющей организацией и  
собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности собственников (пользователей)
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до и после запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, приборы отопления, при отсутствии отключающего устройства.	
5. По строительным конструкциям: 5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды; 5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции); 5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

\_\_\_\_\_

М.П.

**Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов**

№ п/п	Элементы здания и их неисправности	Предельный срок устранения неисправности (с момента их выявления), сут.
	<b>Кровля</b>	
1	Протечки, неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	1-3
	<b>Стены</b>	
2	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
3	Протечки стыков панелей	7
4	Неплотности в дымоходах и газоходах	1
	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
5	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек и т.п.	
	В зимнее время	1
	В летнее время	3
	<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
6	Отслоение штукатурки потолка и верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
7	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте свыше 1,5 м	Немедленно, с принятием мер безопасности
	<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
	Неисправности:	
8	Аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	1
9	Дренажных насосов	1
	<b>Электротехнические устройства</b>	
	Неисправности:	
10	Электросетей, оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно
11	То же неаварийного характера	1
12	Автоматики противопожарной защиты	Немедленно
	<b>Лифты</b>	
13	Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№ пп	Наименование работ и услуг	Периодичность/ плановый количественный показатель	Цена за единицу	Плановая стоимость, тыс. руб. на услугу в год	Плановая стоимость, руб. на 1 кв.м. /мес.
<b>Раздел I. Работы по содержанию несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома, в том числе:</b>					
<b>1</b>	<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>				<b>0,04</b>
1.1.	Проверка состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Осмотры с устранением мелких неисправностей;	2 раза в год (сезонно)			
1.2.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента - осмотры с устранением мелких неисправностей.	1 раз в год			
1.3.	В остальных случаях при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановления эксплуатационных свойств конструкций.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>2</b>	<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</b>				<b>0,15</b>
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2 раза в год (сезонно)			
2.2.	Принятие мер, обеспечивающих вентиляцию в соответствии с проектными требованиями - закрытие на зимний период и открытие на летний период продухов.	2 раза в год (сезонно)			
2.3.	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений - уборка подвальных помещений.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
2.4.	Восстановление состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>3</b>	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</b>				<b>0,04</b>
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями.	2 раза в год (сезонно)			
3.2.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>4</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>				<b>0,12</b>
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год (сезонно)			

4.2.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>5</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>				<b>0,12</b>
5.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год (сезонно)			
5.2.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>6</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</b>				<b>0,20</b>
6.1.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, кровельного покрытия, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок водостока.	2 раза в год (сезонно)			
6.2.	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке, при необходимости открытие и закрытие вентиляционных продухов.	2 раза в год (сезонно)			
6.3.	Мелкий ремонт кровли, парапетных ограждений, молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	По результатам осмотров / 1 раз в год			
6.4.	Проверка и при необходимости очистка помещений крыши от мусора - уборка чердачного помещения	По результатам осмотров / 1 раз в год			
6.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По результатам осмотров / 1 раз в год			
6.6.	В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>7</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>				<b>0,08</b>
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год (сезонно)			
7.2.	Мелкий ремонт ограждений лестниц, выбоин и сколов в ступенях. Восстановление защитного слоя бетона, устранение коррозии, мелких деформаций и трещин в сопряжениях маршевых плит.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
7.3.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>8</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов</b>				<b>0,15</b>
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); контроль состояния отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы и над балконами; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций (балконов, лоджий).	2 раза в год (сезонно)			
8.2.	Мелкий ремонт фасадов и их отдельных элементов, мелкий ремонт подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.), мелкий ремонт элементов входных дверей, очистка фасада от вандажных действий.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
8.3.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
8.4.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости / 1 раз в месяц			

<b>9</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>			<b>0,05</b>
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год (сезонно)		
9.2.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
<b>10</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>			<b>0,04</b>
10.1.	Проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год (сезонно)		
10.2.	Заделка мелких трещин, сколов, удаление сильных загрязнений с верхних слоев внутренней отделки общего имущества отдельными местами.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
10.3.	Удаление участков, грозящих обрушением с последующим восстановлением отделочного слоя внутренней отделки общего имущества отдельными местами.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
10.4.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
<b>11</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>			<b>0,03</b>
11.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов.	2 раза в год (сезонно)		
11.2.	Ремонт выбоин и сколов в полах, плитки отдельными местами.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
11.3.	В остальных случаях при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
<b>12</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</b>			<b>0,05</b>
12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Осмотры с устранением мелких неисправностей.	2 раза в год (сезонно)		
12.2.	Мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, притворов, остановы, фурнитуры, с частичной заменой элементов.	По результатам осмотров / 1 раз в год		
12.3.	Замена разбитых стекол окон и поврежденных дверей в МОП	По результатам осмотров / 1 раз в год		
<b>Раздел II. Работы по содержанию оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме</b>				
<b>13</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов</b>			<b>0,17</b>
13.1	Проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов.	2 раза в год (сезонно)		
13.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей заглушек, колпаков и зонтов стояков.	По мере необходимости / 1 раз в год		
<b>14</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоподкачек в многоквартирных домах</b>			<b>0,04</b>
14.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования водоподкачек; постоянный контроль параметров воды (давления, расхода).	1 раз в месяц		
14.2.	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования.	По результатам осмотров		
<b>15</b>	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения в многоквартирных домах</b>			<b>1,70</b>
15.1.	Проверка исправности, работоспособности запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах); Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода)	1 раз в месяц		
15.2.	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем.	По результатам осмотров		

15.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	По результатам осмотров/ 1 раз в год			
15.4.	Очистка и промывка сетчатого фильтра водомерного узла.	1 раз в год			
15.5.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
15.6.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По результатам осмотров/ 1 раз в год			
15.7.	Контроль состояния и восстановление работы и элементов внутренней канализации.	1 раз в месяц			
15.8.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	1 раз в год			
<b>16</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, слаботочных устройств, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме</b>				<b>0,28</b>
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год			
16.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. Проведение технических осмотров электротехнических устройств.	1 раз в месяц - по графику ТОЭУ			
16.3.	Устранение незначительных неисправностей в электропроводке, электрооборудования, вышедших из строя электроустановочных изделий, светильников, предохранителей и т.д.	По результатам осмотров/ 1 раз в год			
16.4.	Проверка и замена при необходимости перегоревших электроламп. Проверка ремонт и замена запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;	Ежемесячно			
16.5.	Проверка работы измерительных приборов, правильности включения счетчиков, наличия пломб и работы электросчетчиков, проверка отсутствия незаконного пользования электроэнергией.	По мере необходимости/1 раз в год			
16.6.	Проверка и обеспечение работоспособности кодовых и электромагнитных запорных устройств системы домофона; Ремонт системы домофонии в случае вандажных действий. Регулировка основных параметров оборудования с целью его безотказной работы.	по мере необходимости			
<b>17</b>	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отопления в многоквартирном доме</b>				<b>0,46</b>
17.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	По мере необходимости, но не реже 2- раз в год			
17.2.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц			
17.3.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Еженедельно			
17.4.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов.	По мере необходимости			
17.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости			
17.6.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год			
17.7.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год			
17.8.	Удаление воздуха из системы отопления.	1 раз в год			
17.9.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год			
<b>18</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>				<b>0,45</b>

18.1.	Локализация аварий после получения заявки диспетчером на системах водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. Устранение повреждений в сроки согласно нормативным требованиям.	в соответствии с договором			
18.2.	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) - заключение договора, прием заявок от граждан	круглосуточно (365/366 дн.)			
<b>19</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>				<b>2,12</b>
19.1.	Осмотры и обеспечение рабочего состояния пожарных лестниц, проходов, выходов.	2 раза в год (сезонно)			
19.2.	Обслуживание противопожарного оборудования	1 раз в год			
<b>Раздел III. Работы и услуги по содержанию лифтового хозяйства, вывозу ТБО, уборке помещений общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома</b>					
<b>20</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме</b>				<b>2,50</b>
20.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно / (365/366 дн.)			
20.2.	Обеспечение проведения технических осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов)	1 раз в месяц			
20.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно / (365/366 дн.)			
20.4.	Обеспечение освидетельствования лифтов	1 раз в год / 4 лифта			
20.5.	Обеспечение страхования ответственности владельца лифтов и передача полиса в Ростехнадзор	1 раз в год			
<b>21</b>	<b>Работы, по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов</b>				<b>2,40</b>
21.1.	Обеспечение вывоза ТБО с учетом крупногабаритного и строительного мусора, при условии мусоронакопления более 2,5 куб.м., контейнером 7 куб.	по графику			
21.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению таких отходов.	В соответствии с нормативными требованиями			
<b>22</b>	<b>Работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>				<b>1,16</b>
22.1.	Подметание тамбуров, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, влажная уборка 1-х этажей, лифтовых холлов	1 раз в неделю			
22.2.	Влажная уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей.	1 раз в неделю			
22.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год			
22.4.	Мытье окон в местах общего пользования (подъезды, подвалы)	1 раз в год			
22.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год			
<b>26</b>	<b>Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в холодный и теплый период года</b>				<b>2,06</b>
26.1.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, в холодный период года	по мере необходимости			
26.2.	Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка антигололедными средствами, холодный период года	по мере необходимости			
26.3.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, круглогодично	не реже 6 раз в неделю			
26.4.	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома, круглогодично	не реже 6 раз в неделю			
26.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, круглогодично	не реже 6 раз в неделю			

26.6	Подметание и уборка придомовой территории, круглогодично	не реже 6 раз в неделю			
26.7	Выкашивание газонов, в теплый период года	по мере необходимости (с мая по октябрь)			
26.8	Прочистка ливневой канализации, в теплый период года	По результатам осмотров			
26.9	Содержание дорожного покрытия и дорожной разметки придомовой территории	По результатам осмотров / 1 раз в год			
26.10	Озеленение, завоз песка, содержание малых архитектурных форм, ограждений, прочее благоустройство территории по согласованию с Советом дома.	По результатам осмотров / 1 раз в год			
<b>Раздел IV. Прочие работы и услуги, оказываемые управляющей организацией</b>					<b>1,05</b>
27.1	Подготовка и проведение собраний Собственников помещений МКД	1 раз в год			
27.2	Хранение и актуализация технического паспорта МКД	постоянно /12 мес.			
27.3	Хранение и ведение паспортов лифтового хозяйства МКД	постоянно /12 мес.			
27.4	Хранение и актуализация журналов осмотра и схем систем инженерно-технического обеспечения, паспорта молниезащиты и заземления	постоянно /12 мес.			
27.5	Хранение и ведение журнала учета осмотров	постоянно /12 мес.			
27.6	Хранение и ведение оперативных журналов	постоянно /12 мес.			
27.7	Составление и хранение актов осмотров, паспорта готовности МКД к отопительному сезону, хранение актов выполненных работ	постоянно /12 мес.			
27.8	Организация эксплуатации: назначение лиц, ответственных за организацию эксплуатации; организация выполнения работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, составление и обеспечение исполнения планов работ; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; подготовка предложений по проведению работ по текущему и капитальному ремонту дома.	постоянно /12 мес.			
27.9	Договорная работа с ресурсоснабжающими организациями, контроль за исполнением РСО условий договоров о поставке ресурсов (контроль параметров ресурсов). Ежемесячное снятие показаний ОДПУ и передача их РСО. Ведение и хранение журналов проверки работы и снятий показаний ОДПУ.	постоянно /12 мес.			
27.10	Ведение и хранение журналов снятий показаний и проверки работы ИПУ систем инженерно-технического обеспечения.	постоянно /12 мес.			
27.11	Прием и обработка заявлений от Собственников помещений	постоянно/12 мес.			
27.12	Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений	постоянно/12 мес.			
27.13	Организация работы по начислению, сбору и перечислению поставщикам услуг платы за жилое помещение, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги. Организация бухгалтерского и финансового учета.	постоянно/12 мес.			
27.14	Раскрытие информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе предоставление такой информации потребителям.	постоянно/12 мес.			
<b>ИТОГО:</b>					<b>15,46</b>

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

М.П.



**Перечень коммунальных услуг, размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавки к тарифам, реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений**

Наименование коммунальной услуги	Норматив потребления (в месяц)	Тариф (в рублях)	Нормативный правовой акт
Холодное водоснабжение	4,88 куб. м/чел в месяц	26,07	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 31.05.2017 г. № 7-нп, Постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 20.12.2016 г. № 16/475
Водоотведение	8,8 куб. м/чел в месяц	20,45	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 28.05.2013 г. № 4-нп, Постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 20.12.2016 г. № 16/475
Электроснабжение	В зависимости от количества лиц, проживающих в жилом помещении	2,93	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 16.10.2012 г. № 2-нп, Постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 26.12.2016 г. № 16/507
Горячее водоснабжение	3,92 куб. м/чел в месяц	Компонент на тепловую энергию – 1383,89 (коэффициент 0,06496) компонент на холодную воду – 26,07	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 22.12.2016 г. № 63-нп, Постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 19.12.2016 № 16/387, от 20.12.2016 г. № 16/475
Отопление	0,0117 Гкал на 1 кв. м. в месяц (из расчета платы в течение отопительного периода)	1383,89	Постановление департамента ТЭК и ЖКХ КО от 27.02. 2017 г. № 2-нп, постановление департамента государственного регулирования цен и тарифов КО от 19.12.2016 № 16/387

Управляющая организация:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

М.П.

Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Сведения об установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборах учета, установленных в жилом (нежилом) помещении № \_\_\_\_ дома по адресу:  
г. Кострома, ул. Магистральная, литер 11  
с отапливаемой площадью (объемом) \_\_\_\_\_, в котором проживает \_\_\_\_\_ человек  
либо осуществляется вид деятельности \_\_\_\_\_**

№ п/п	Тип прибора	Дата и место установки (введения в эксплуатацию)	Дата опломбирования прибора	Дата очередной поверки

Управляющая организация:

Генеральный директор  
ООО «Граджилстрой»

\_\_\_\_\_ Т.А. Васильева

М.П.

Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_