



**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Калининград

« ___ » _____ 20__ г.

Собственник помещения № _____ многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. _____, д. _____

_____, далее «собственник»,

и Общество с ограниченной ответственностью «БСК-Сервис» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тарик Ины Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2 Управляющая организация - организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляющая коммунальные услуги. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и общего имущества многоквартирного дома.

1.4 Пользователь (Наниматель) - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение срока предусмотренного по настоящему Договору за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме предусмотренные в Приложении № 2 к Договору управления и являющегося его неотъемлемой частью, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

2.2. Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, об оплате расходов на капитальный ремонт принимается Собственниками на общем собрании, проведенным в соответствии с нормативно-правовыми актами.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме и оказывать иные услуги в соответствии с **Приложением № 2** к Настоящему договору.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами.

3.1.4 Представлять интересы Собственников помещений в МКД (и Пользователей) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры, связанные с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), получать плату от арендаторов, пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества. Порядок и цели использования платы, получаемой от арендаторов, пользователей общего имущества, устанавливается решением общего собрания собственников МКД.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (переданную Управляющей организации в момент заключения настоящего Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.6 Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома самостоятельно или путем привлечения аварийных организаций.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных пользователей помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки. Организовать и вести прием Собственников и Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией.

3.1.8. Уведомлять собственников и нанимателей МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта МКД в рамках настоящего Договора, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений и иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках многоквартирного дома.

3.1.12. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания.

3.1.13. Предоставлять Собственникам и Пользователям информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.14. По требованию Собственников проводить сверку платы за жилищные, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.15. Предоставлять смету на дополнительные работы капитального характера.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Проверять соблюдение Собственниками и Пользователями условий настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, сумму причиненного по вине Собственников/Пользователей ущерба, а так же иные расходы и издержки, понесенные управляющей организацией.

3.2.4. Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, другим лицам, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

3.2.5. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.2.6. Управляющая организация вправе по результатам отчета о выполнении Договора за истекший календарный год предложить собственникам изменение тарифа на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также стоимости дополнительных видов услуг с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей. Предложение управляющей организации является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за работы и услуги по договору.

3.2.7. В случае если общее собрание собственников помещений в доме в течение одного месяца после предложения управляющей организации об изменении стоимости услуг по договору не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту, стоимости дополнительных услуг, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего за месяцем для принятия решения собственниками, вправе начислять плату по договору, исходя из предложенного тарифа на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также стоимости дополнительных услуг. При этом приложение № 2 к Договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации.

3.2.8. Уведомлять собственников МКД о проведении собраний и принятых на них решениях, об изменении размера платы, уведомлять и информировать по иным вопросам путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на информационных досках.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу Собственникам и Пользователям помещений предоставление коммунальных услуг.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственники и Пользователи уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы для выполнения управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, установленного Постановлением Правительства РФ.

3.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), договоров направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях. Предоставить право Управляющей организации получать плату от арендаторов и пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества,

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- другие требования законодательства.

3.3.5. Обеспечить доступ в занимаемое жилое или нежилое помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - незамедлительно, в любое время суток.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.3.7 При обнаружении: неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг; неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией по тел. 37-76-44, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.8. Не осуществлять перепланировку и переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.9. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Не подключать какое либо оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

3.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 25 по 30 число текущего месяца передавать полученные показания в Управляющую компанию по электронной почте: s@kcks.ru

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17 Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ.

3.3.18. При заключении подписании настоящего Договора передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, (общих (квартирных), комнатных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.3.19. Собственники помещений многоквартирного дома не пользующиеся такими помещениями имеют права и обязанности аналогичные с другими собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома

3.3.20. Собственники помещений обязуются вносить плату за каждый коммунальный ресурс, потребляемый при содержании общего имущества МКД, в размере превышающим объем коммунального ресурса, который потребляется при содержании общего имущества и определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.3.21. На основании предложения управляющей организации совет МКД или председатель совета МКД принимает решение об использовании средств накопительного резервного фонда с целью выполнения дополнительных работ текущего и капитального характера.

3.4. Собственники помещений в МКД имеют право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя) В установленных законодательством случаях, требовать проведения перерасчета..

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов, получения у Управляющей организации копий документов относящихся к исполнению условия настоящего Договора.

3.4.6. По решению общего собрания собственники помещений имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям, заключив прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.4.7. Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта, о проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

3.4.8. Запрашивать смету на дополнительные работы текущего и капитального характера.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества и иных услуг в МКД, а также перечень таких работ и услуг определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Плата в рамках Договора, включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание и ремонт общего имущества;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за дополнительные услуги.

4.3. Управляющая организация вправе по результатам годового отчета о выполнении Договора за истекший календарный год предложить собственникам изменение тарифа на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также стоимости дополнительных видов услуг с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей. Предложение управляющей организации является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за работы и услуги по договору. В случае если общее собрание собственников помещений в доме в течение одного месяца после предложения управляющей организации об изменении стоимости услуг по договору не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту, стоимости дополнительных услуг, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего за месяцем для принятия решения собственниками, вправе начислять плату по договору, исходя из предложенного тарифа на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также стоимости дополнительных услуг, при условии повышения с учетом уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей. При этом Приложение № 2 к Договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации.

4.4. Управляющая организация определяет направления использования средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в муниципальном образовании (городском округе) тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета.

При отсутствии приборов учета или использовании неуполномоченных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с действующими нормативными актами.

4.6. Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества рассчитываются по формуле, определенной действующим законодательством.

4.7. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов в срок до **25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.**

4.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору.

4.9. Цена работ и услуг по настоящему Договору может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых управляющей организацией со стороны специализированных организаций выполняющих на подрядной основе услуги, в том числе монопольного характера.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб в случае возникновения его в результате наличия строительных недостатков в период действия гарантийных обязательств застройщика.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу или имуществу Собственников и третьих лиц так же их жизни и здоровью, если он возник в результате:

-умышленных, либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях Собственников (нанимателей);

-аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предотвратить и (или) устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, принятие своевременного решения Собственниками о проведении капитального ремонта);

-использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства -не выполнением Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором, правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом;

- не исполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

5.4. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества МКД фиксируется в акте технического состояния многоквартирного дома при приеме дома в управление, с указанием состояния общего имущества и его недостатков.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников и иных Пользователей помещений в случае наличия задолженности по оплате работ и услуг управляющей организации предусмотренных настоящим договором.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Настоящим Собственники в соответствии с п. 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие управляющей организации на обработку своих персональных данных, необходимую для целей Договора. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение. Согласие дано на все время действия Договора при этом все представленные Собственником персональные данные являются полными и точными и для их подтверждения последний представляет соответствующие документы (по мере изменения таких данных).

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются собственникам МКД в течение 10 рабочих дней.

8.4. Расторжение договора не является основанием для собственников МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и началом обслуживания дома Управляющей организацией и действует в течение одного года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 - Состав общего имущества МКД;
- Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, дополнительных услуг и их стоимость;

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Полное название организации:	ООО «БСК-Сервис»
ИНН	3906150561
КПП	390601001
ОГРН	1063906069402
Юридический адрес	236029, г. Калининград, ул. Горького, 98 оф.10
Фактический адрес	236029, г. Калининград, ул. Горького, 98 оф.10
Банковские реквизиты	р/с 40702810820130001697 Калининградское отделение №8626 ПАО Сбербанк к/с 30101810100000000634 БИК 042748634
Телефон:	+7 4012 98-80-65
Аварийно-диспетчерская связь:	+7 4012 37-76-44
Факс:	+7 4012 98-80-65
e-mail	s@kcks.ru
www:	www.kcks.ru

Собственник:

Фамилия имя отчество собственника:	_____
Адрес:	_____
Телефон:	_____
Факс:	_____
e-mail	_____

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:
Директор ООО "БСК-Сервис"

Собственник помещения

_____ Тарик И.Н.

_____ / _____

" ____ " _____ 20__ г.

" ____ " _____ 20__ г.

Состав общего имущества МКД

Объектом обслуживания является многоквартирный жилой дом .

Согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., в состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта) инженерные коммуникации;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая организация:
Директор ООО "БСК-Сервис"

Собственник помещения

_____ Тарик И.Н.

_____ / _____

" ____ " _____ 20__ г.

" ____ " _____ 20__ г.

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения	Стоимость с 1 кв.м.
Стоимость работ входящих в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (с п. 1.1. до п. 10.)			
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.			
1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов			
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	<i>В период действия договора</i>	
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	<i>В период действия договора</i>	
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	<i>В период действия договора</i>	
1.4.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.	<i>В период действия договора</i>	
1.5.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	<i>В период действия договора</i>	
1.6.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.	<i>По результатам осмотров</i>	
2. Работы, выполняемые для зданий с техническими подпольями			
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима технических подполий	<i>В период действия договора</i>	
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима технических подполий	<i>В период действия договора</i>	
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений технической подпий и приямков.	<i>В период действия договора</i>	
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов			
3.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.	<i>В период действия договора</i>	
3.2.	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	<i>В период действия договора</i>	
3.3.	Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	<i>В период действия договора</i>	
3.4.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	<i>В период действия договора</i>	
3.5.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	<i>В период действия договора</i>	
3.6.	Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	<i>По результатам осмотров</i>	
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов			

4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.	<i>В период действия договора</i>
4.2.	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 сборных и монолитных и железобетонных плит.	<i>В период действия договора</i>
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одна 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.	<i>В период действия договора</i>
4.4.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	<i>В период действия договора</i>
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов		
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	<i>В период действия договора</i>
5.2.	Выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	<i>В период действия договора</i>
5.3.	Выявление разрушения или выпадения кирпичей; разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.	<i>В период действия договора</i>
5.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	<i>В период действия договора</i>
5.5.	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	<i>Через 20-25 лет после сдачи дома в эксплуатацию.</i>
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
6.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.	<i>В период действия договора</i>
6.2.	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.	<i>В период действия договора</i>
6.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	<i>В период действия договора</i>
6.4.	Осмотр металлических конструкций покрытия.	<i>В период действия договора</i>
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		
7.1.	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	<i>В соответствии с графиком</i>
7.2.	Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	<i>В период действия договора</i>
7.3.	Проверка кровли на отсутствие протечек;.	<i>В период действия договора</i>
7.4.	Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования	<i>В период действия договора</i>
7.5.	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока.	<i>В период действия договора</i>

7.6.	Выявление деформации и повреждений выходов на крыши.	<i>В соответствии с графиком</i>
7.7.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.	<i>В зимнее время года с учетом среднесуточных температур</i>
7.8.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	<i>В соответствии с графиком</i>
7.9.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами.	<i>В период действия договора</i>
7.10.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	<i>В период действия договора</i>
7.11.	Очистка кровли от скопления снега и наледи.	<i>По результатам осмотров</i>
7.12.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.	<i>По результатам осмотров</i>
7.13.	Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения.	<i>По результатам осмотров</i>
7.14.	Ремонт пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	<i>По результатам осмотров</i>
7.15.	Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	<i>1 раз в 5 лет</i>
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.		
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лестниц.	<i>В период действия договора</i>
8.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях.	<i>В период действия договора</i>
8.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	<i>В период действия договора</i>
8.4.	Выявление трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	<i>В период действия договора</i>
8.5.	Проверка состояния и надежности крепления ограждений лестницы.	<i>1 раз в 5 лет</i>
8.6.	Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	<i>1 раз в 5 лет</i>
8.7.	проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя	<i>1 раз 2 года</i>
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	<i>В период действия договора</i>
9.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	<i>В период действия договора</i>
9.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	<i>В период действия договора</i>
9.4.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание и над балконами.	<i>По результатам осмотров</i>
9.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	<i>В период действия договора</i>
9.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.	<i>По результатам осмотров</i>
10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		
10.1.	Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	<i>В период действия договора</i>
10.2.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты.	<i>В период действия договора</i>
10.3.	Ремонт перегородок.	<i>По результатам осмотров</i>
11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		
11.1.	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	<i>В период действия договора</i>
11.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	<i>По результатам осмотров</i>
12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов		
12.1.	Выявление состояния основания, поверхностного слоя (плитки).	<i>В период действия договора</i>
12.2.	При выявлении повреждений плитки, проведение восстановительных работ. Ремонт элементов полов.	<i>По результатам осмотров</i>

13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах		
13.1.	Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.	<i>В период действия договора</i>
13.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	<i>По результатам осмотров</i>
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме		
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
2.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, по средствам специализированной организации;	<i>По мере необходимости</i>
2.2.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений, по средствам подрядной организации.	<i>По мере необходимости</i>
2.3.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки по средствам специализированной организации.	<i>По мере необходимости</i>
2.4.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления, по средствам специализированной организации.	<i>По мере необходимости</i>
2.5.	Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.	<i>По мере необходимости</i>
2.6.	Устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов по средствам подрядной организации	<i>По мере необходимости</i>
2.7.	Определение работоспособности оборудования и элементов систем вентиляции по средствам специализированной организации;	<i>По мере необходимости</i>
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания водоподкачек многоквартирных домов		
3.1.	Определение состояния оборудования и параметров водоподкачек многоквартирных домов.	<i>По мере необходимости</i>
3.2.	постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	<i>В период действия договора</i>
3.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования водоподкачек;	<i>В период действия договора</i>
3.4.	Проверка работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ водоподкачек многоквартирных домов.	<i>По мере необходимости</i>
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы водоснабжения, канализации многоквартирных домов		
4.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах);	<i>В период действия договора</i>
4.3.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	<i>По мере необходимости</i>
4.4.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	<i>По мере необходимости</i>
4.5.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	<i>По мере необходимости</i>
4.6.	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	<i>По мере необходимости</i>
4.7.	постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	<i>В период действия договора</i>
4.8.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	<i>По мере необходимости</i>
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов		
5.1.	Определение лимитированного времени на восстановление системы при прекращении теплоподдачи в расчетном диапазоне температур наружного воздуха.	<i>По мере необходимости</i>
5.2.	Проверка работоспособности и регулировка оборудования расширительных баков.	

5.3.	Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов.	
5.4.	Испытания на прочность и плотность узлов ввода	
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов в случае засоров		
6.1.	Ликвидация засоров, внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев.	<i>Круглосуточно</i>
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, радио - и телеоборудования многоквартирных домов		
7.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	<i>В период действия договора</i>
7.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	<i>В период действия договора</i>
7.3.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	<i>В период действия договора</i>
7.4.	Проверка устройств защитного отключения.	<i>В период действия договора</i>
7.5.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок,	<i>В период действия договора</i>
7.6.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	<i>В период действия договора</i>
7.7.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей.	<i>В период действия договора</i>
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов		
8.1.	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	<i>По мере необходимости</i>
8.2.	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	<i>По мере необходимости</i>
8.3.	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	<i>По мере необходимости</i>
9. Дезинсекция, дератизация		
9.1.	Дезинсекция,	<i>В период действия договора</i>
9.2.	дератизация	<i>В период действия договора</i>
10. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
10.01 .20	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	<i>2 раза в год</i>

III. Работы и услуги по уборке помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности, вывозу ТБО, содержанию лифтового хозяйства

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Стоимость (руб.) за единицу измерения	Ед. измерения
1.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период/летний период года (Дворник)			кв.м.
1.1.	Уборка придомовой территории в летний период:- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.	5 р. в неделю		
1.2.	Уборка придомовой территории/зимний период: - ручная уборка территории от снега, наледи (тротуары); - укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы; - обработка тротуаров антигололедными реагентами; - механизированная уборка проезжей части и парковок — 1 раз в месяц. В случае необходимости дополнительной механизированной уборки - уборка выполняется за дополнительную плату. Необходимость дополнительной уборки определяется нормативными актами.	5 р. в нед.		
2.	Содержание и обслуживание контейнерной площадки	<i>ежедневно</i>	-	-

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Стоимость (руб.) за единицу измерения	Ед. измерения
3.	Работы по уборке подъезда	2 раза в неделю		кв.м.
4.	Обслуживание лифтового хозяйства	ежедневно		кв.м.
5.	Обслуживание домофонного оборудования	ежедневно		С квартиры
6.	Обслуживание камер видеонаблюдения	ежедневно		С квартиры
7.	Обслуживание автоматики для ограничения доступа автотранспорт	ежедневно		С квартиры
8.	Обслуживание КНС	ежедневно		кв.м.
9.	Обслуживание ВДГО	ежедневно		кв.м.
10.	Сторож/Охрана	ежедневно		кв.м.
11.	Обслуживание ливневых стоков	ежедневно		кв.м.
12.	Вывоз ТКО	ежедневно	По тарифу Регионального оператора (81,43 руб.)	С человека
13.	Вывоз КГМ/строительного мусора	По необходимости		кв.м.
14.	Накопительный резервный фонд	По необходимости		кв.м.

Управляющая организация:
Директор ООО "БСК-Сервис"

Собственник помещения

_____ Тарик И.Н.

_____ / _____

" ____ " _____ 20__ г.

" ____ " _____ 20__ г.