

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Самара

" 09 " января 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ-75», ОГРН 1026301157849, ИНН6316041861 КПП 631601001 в лице заместителя директора Зубкова Юрия Михайловича, действующего на основании доверенности № 2 от 09.01.13г, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью УК «Вертикаль», ОГРН 1086316006930, ИНН 6316135580, именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Кириллова Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании п.14 ст. 161 ЖК РФ на управление многоквартирным домом (далее МКД) в период после получения разрешения № RU 63301000-086э от 27 декабря 2013г на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного по адресу : г Самара, **Седьмая просека, дом 98 (№ 12 по ГП)**

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, и далее именуемые «дольщики».

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания дольщиков, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг дольщикам.

2.2. Управляющая компания по заданию Застройщика, в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанным в п. 3.1.2, обязуется самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги дольщикам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определены в технической документации на жилой дом.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с целью, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, а также с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, установленных Правительством РФ правил содержания имущества в многоквартирном доме, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г № 170, санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги от границ раздела ответственности между организациями коммунального комплекса (далее - ОКК) и Управляющей организацией в многоквартирный дом, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение.

3.1.4. Кроме обязательных услуг, входящих в стоимость содержания жилья и предусмотренных приложением 1 к настоящему договору, предоставлять за отдельную плату дополнительные услуги (обслуживание системы противопожарной автоматики и дымоудаления (далее ППА), установка автоматически запирающихся устройств в жилом доме (далее многоквартирный домофон), консьержи). (Приложение № 3).

3.1.5. Принимать плату за обслуживание и коммунальные услуги для ОКК:

- от Застройщика с даты подписания договора управления ;
- от дольщиков МКД с даты оформления ими акта приема-передачи жилого/нежилого помещения.

3.1.6. Проводить технические осмотры общего имущества МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.7. Организовать аварийное круглосуточное обслуживание Многоквартирного дома, а также выполнение заявок в границах своей ответственности (Приложение № 2) и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью дольщиков, а также к порче их имущества, в сроки, установленные соответствующими нормативными актами и настоящим Договором.

3.1.9. Информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже нормативов, предусмотренных законодательством РФ, за одни сутки до начала их перерыва или в течение одних суток с момента их перерыва. Для жителей (дольщиков) информация размещается на информационном стенде жилого дома.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими продолжительность, установленную действующим законодательством, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в следующем за расчетным месяце.

3.1.11. От своего имени :

- заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на представление коммунальных услуг Застройщику (дольщикам МКД), с качеством, предусмотренным «Правилами предоставления коммунальных услуг», действующими на территории РФ;

- заключать договора на техническое обслуживание жилого дома со специализированными организациями, обеспечивающими предоставление услуг по техническому обслуживанию;

- в целях улучшения качества аварийно-диспетчерского обслуживания лифтового оборудования обеспечивает проведение в жилом доме сети интернет.

3.1.12. Выдавать Застройщику, за непринятые дольщиками жилые/нежилые помещения, и дольщикам, принявшим жилые/нежилые помещения по акту приема – передачи, счет-квитанции не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.13. Обеспечить Застройщика (дольщиков), информацией о телефонах аварийной службы, приемной и бухгалтерии путем их указания в квитанциях и размещения на информационных стендах в подъездах МКД.

3.1.14. По требованию Застройщика, в части не переданных дольщикам жилых/нежилых помещений, и дольщиков, принявших жилые/нежилые помещения по акту приема-передачи, производить сверку платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, услуги по управлению МКД и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

3.1.15. На основании заявки Застройщика или дольщика направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Застройщика или дольщика МКД.

3.1.16. Представлять интересы Застройщика, связанные с управлением МКД, в государственных органах и других организациях.

3.1.17. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.18. Предоставлять Застройщику, по запросу, документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания общего имущества.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору с привлечением специализированных организаций для выполнения работ по техническому обслуживанию лифтового оборудования, ППА и дымоудаления, установки многоквартирного домофона, механизированной уборке придомовой территории, дератизации, услуг консьержей, вывоз крупногабаритного мусора (КГМ), и пр.)

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с дольщиков сумму неплательщиков и пени, в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты.

3.2.3. При условии выполнения работ по устранению аварийной ситуации, возникшей по вине Застройщика или дольщика, принявшего квартиру по акту приема-передачи, востребовать с виновных полного возмещения затрат.

3.2.4. При возникновении задолженности по оплате коммунальных услуг и содержания жилья в соответствии с Законодательством РФ Исполнитель вправе ограничить предоставление услуг.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Передать полномочия по исполнению условий настоящего договора лицам, непосредственным потребителям услуг Управляющей организации, не являющимся стороной настоящего договора, но у которых возникают соответствующие условиям договора права и обязанности перед Управляющей организацией, а у Управляющей организации перед такими лицами.

3.3.2. Своевременно и полностью до 10 числа месяца, следующего за истекшим (ст. 155 ЖК РФ), вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, дополнительные услуги (ППА, многоквартирный домофон, консьержи и др.) по помещениям, не переданным дольщикам по акту приема-передачи.

3.3.3. В соответствии с Федеральным законом от 26.11.09г № 261-ФЗ установить в жилые/нежилые помещения приборы учета на горячее, холодное водоснабжение и электроэнергию.

3.3.4. Своевременно, не позднее 3-х дней с даты подписания дольщиком акта приема-передачи жилого/нежилого помещения, передать Управляющей организации копию указанного акта.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией его обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Застройщика, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется (Приложение № 3):

- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных услуг в соответствии с пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора

4.2. Цена Договора и размер платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги устанавливаются пропорционально площади, занимаемой помещением, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 156,157 ЖК РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается, исходя из ежемесячных показаний квартирных и общедомовых учетных приборов, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета или при использовании не поверенных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Администрацией городского округа Самара. Расчет платы за коммунальные услуги производится с учетом порядка, установленного ст. 156 Жилищного Кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг» и др. нормативными законодательными актами.

4.4. Размер платы за содержание жилья и коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым ежегодно Администрацией городского округа Самара, или по тарифам ОКК, установленным соответствующими регулирующими органами субъекта РФ или местного самоуправления.

4.5. При приготовлении горячей воды и производстве тепловой энергии для отопления жилого дома с использованием крышной котельной, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома, размер платы за отопление и горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета газа, воды, электроэнергии и соответствующих тарифов на водоснабжение, электроэнергию, газ, а также эксплуатационных расходов по содержанию и эксплуатации крышной котельной.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме в соответствии со ст. 154 ЖК РФ включает в себя :

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счет-квитанций), предоставленных Управляющей организацией, в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным. В случае предоставления Управляющей организацией квитанций позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки предоставления квитанции.

4.8. В выставляемых Управляющей организацией квитанциях указываются: дата создания платежного документа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан в соответствии с данными паспортного стола, объем потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, сумма перерасчета, задолженности по оплате жилых/нежилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

Сумма пеней, начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора, указывается в квитанции отдельной строкой.

4.9. Не использование жилых/нежилых помещений не является основанием невнесения платы за отопление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (включая лифты, ППА, консьержей и прочие оказанные услуги).

4.10. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- дольщика, принявшего от Застройщика жилое/нежилое помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

- Застройщика с момента заключения договора управления до передачи жилого/нежилого помещения дольщику по передаточному акту или иному документу о передаче.

4.11. Застройщик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и содержание жилья Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления или субъекта РФ.

4.13. Услуги Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги Застройщик (дольщик с даты подписания акта приема – передачи квартиры или нежилого помещения) оплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от просроченной суммы за каждый день просрочки до полного погашения долга.

5.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Заказчика в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация остается ответственной перед дольщиками и Застройщиком за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет дольщиков и Застройщика.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. В случае нарушения качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, повлекших причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика и (или) пользующихся жилым/нежилым помещением дольщиков, а также неправомерных действий дольщиков, приведших к удорожанию работ по содержанию и ремонту общего имущества, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт, в соответствии с законодательством РФ, является основанием для уменьшения или увеличения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Застройщика (дольщиков), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.3. Акт должен содержать: дату его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщику (дольщику), описание повреждений, подписи членов комиссии и Застройщика (дольщика).

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей протокола решения общего собрания собственников помещений, оформленного юридически надлежащим образом:

- по инициативе Управляющей организации, о чем Застройщик должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу определенных обстоятельств, за которые Управляющая организация не несет ответственности;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Застройщик в течение 3-х месяцев не исполняет своих обязательств в части оплаты услуг по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Договор считается исполненным в полном объеме после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Застройщиком.

7.3. Расторжение договора не является основанием для Застройщика и дольщиков, принявших жилые/нежилые помещения по акту приема-передачи от Застройщика, в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Застройщиком или дольщиком, принявшим жилые/нежилые помещения по акту приема-передачи от Застройщика, средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Застройщика или дольщика о сумме переплаты, получить от Застройщика или дольщика заявление с указанием расчетного счета о перечислении им излишне полученных Управляющей организацией средств.

7.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме (п.10 ст.162 ЖК РФ)

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. 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.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с основной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, независимые от Сторон, обстоятельства.

9.2. 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.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен с даты передачи многоквартирного дома в управление и действует до выбора и реализации способа управления МКД собственниками помещений.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 4-х страницах и содержит приложения. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение:

1. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома.

2. Акт границ эксплуатационной ответственности.

3. Перечень услуг, входящих в квартплату.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «ДОМ-75»

ИНН 6316041861 КПП 631601001

Юр.адрес: 443068, г Самара, ул.Н.Панова,

дом 6 «Б» Литер «Ъ»

р/сч. 40702810100000000795

ОАО «Первый Областной банк» г. Самары

к/сч. 30101810700000000795 БИК 043601927

Тел/факс 24908870

Заместитель директора

подпись



Управляющая компания

ООО УК «Вертикаль»

ИНН 6316135580 КПП 631601001 ОГРН 1086316006930

Юр. адрес: 443086, г Самара, ул. Н Панова, д. 6 «Б»

Почт. адрес: 443029, г Самара, Шестая просека, д. 165

р/сч 40702810500210000017

в ОАО «Волго-Камском банке» г Самара

к/сч 30101810700000000709 БИК 043601709

Тел/факс 240-20-80

Директор

подпись

Handwritten signature of Kirillov V.A. (Кириллов В.А.) in blue ink.

/Кириллов В.А./

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, выполняемых ООО «УК «Вертикаль»» по содержанию и текущему ремонту
общедомового имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование общего имущества	Виды работ	периодичность
1	2	3	4
1. Помещения общего пользования			
1.1.	Технический этаж	1. Очистка помещения от мусора	1 раз в месяц
		2. Осмотр технического состояния инженерного оборудования	1 раз в месяц
		3. Восстановление гидроизоляции	1 раз в год
1.2.	Подъезды	2. Осмотр помещения с целью обеспечения безопасности проживания - закрытие выхода на кровлю и технический на замок.	1 раз в месяц
		1. Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, лестничных ограждений, подъездного отопления.	1 раз в месяц
		2. Ремонт дверных коробок, петель, ручек, приборов отопления	По мере необходимости
		3. Снятие и установка пружин на входных дверях.	Конец и начало отопительного сезона
		4. Обеспечение освещения мест общего пользования.	По мере необходимости
		5. Уборка лестничных клеток:	
		а) влажное подметание 2-х нижних этажей	Каждый день
		б) влажное подметание выше 2-го этажа	1 раз в неделю
		г) мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
		ж) подметание площадок при входе в подъезд	1 раз в неделю
з) мытье пола в кабине лифта	1 раз в неделю		
е) Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц		
1.3.	Тепловой узел	1. Подготовка к сезонной эксплуатации:	
		а) промывка системы отопления	При подготовке к отопительному сезону
		б) гидравлические испытания	
		в) регулировка и наладка	1 раз в год
		г) ревизия запорной арматуры	1 раз в год
		д) покраска оборудования	1 раз в год
		2. Осмотр элеваторного узла на предмет обнаружения и устранения течей	1 раз в 10 дней во время отопительного сезона
3. Уборка помещения теплоузла	1 раз в месяц		
1.5.	Лифты	1. Обеспечение безопасной эксплуатации лифтов	Круглосуточно
		2. Обеспечение электроснабжения лифтов, освещения посадочных площадок и лифтовых шахт.	Постоянно
		3. Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
2. Кровля			
2.1.	кровля	1. Весенне-осенний осмотр кровли с устранением мелких неисправностей	2 раза в год
		2. Очистка парапетов кровли от снега, наледи, мусора	2 раза в год
		3. Очистка внутреннего водостока	2 раза в год
3. Ограждающие несущие конструкции			
3.1.	Фундамент	1. Весенне-осенний осмотр фундамента	2 раза в год
4. Внутридомовые инженерные системы, входящие в состав общего домового имущества дома			
4.1.	Холодное водоснабжение	1. Осмотр системы холодного водоснабжения до первого запорно-регулирующего вентиля с целью обнаружения неисправностей.	2 раза в год
		2. Устранение неисправностей, набивка сальников на водозапорной арматуре, регулирующей арматуре.	По мере необходимости
		3. Снятие показаний с общедомового водосчетчика	1 раз в месяц
4.2.	Горячее водоснабжение	1. Осмотр системы горячего водоснабжения до первого запорно-регулирующего вентиля с целью обнаружения неисправностей.	1 раза в год
		2. Устранение неисправностей, набивка сальников на водозапорной арматуре, регулирующей арматуре.	По мере необходимости
4.3.	Отопление	1. Подготовка к сезонной эксплуатации:	
		а) осмотр системы отопления до первого отключающего вентиля в квартире с целью обнаружения неисправностей.	1 раз в год
		б) промывка системы отопления	При подготовке к отопительному сезону
		в) гидравлические испытания	
		г) ревизия запорной арматуры	1 раз в год
2. Устранение неисправностей, набивка сальников на запорной арматуре, регулирующей арматуре.	По мере необходимости		
3. Снятие показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии	1 раз в месяц		
4.4.	Канализация	1. Осмотр общедомовой канализационной системы с целью обнаружения неисправностей.	1 раз в месяц
		2. Устранение неисправностей, течей, засоров в системе канализации, зачеканка фасонных соединений.	По мере необходимости

4.5.	Электроснабжение	1. Осмотр ВРУ этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих устройств.	1 раз в месяц
		2. Замена электроламп, патронов, выключателей, автоматов, пакетных переключателей в МОП.	По мере необходимости
4.6.	Аварийное обслуживание	1. Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
5. Придомовая территория			
5.1.	Придомовая территория элементами озеленения и благоустройства	1. Уборка придомовой территории:	
		1.1. <i>Летняя уборка</i>	
		а) подметание территории	1 раз в сутки
		б) полив газонов	По мере необходимости
		1.2. <i>Зимняя уборка</i>	
		а) очистка выходов, отмосток, дорожек от снега	1 раз в сутки
		б) посылка пешеходных дорожек, выходов песчано-соляной смесью	По мере необходимости
		2. Очистка урн от мусора	1 раз в 2-е суток
	3. Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки	
6. Вывоз мусора			
6.1.	Вывоз мусора	1. Вывоз бытового мусора из контейнеров.	Ежедневно
		2. Вывоз крупногабаритного мусора с территории контейнерных площадок	По мере накопления