

Примерный договор на предоставление услуг

г. _____ “___” _____ 20__ г.

_____,
(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН № _____, ИНН _____,

именуемый в дальнейшем “Исполнитель”, в лице _____,

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании _____,

(устава, доверенности и т. п.)

с одной стороны, и _____,

(наименование ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.)

в лице председателя правления _____,

(фамилия, имя, отчество)

именуемое в дальнейшем “Заказчик”, действующий на основании устава, – с другой, именуемые совместно “Стороны”, заключили настоящий Договор на предоставление услуг по содержанию и эксплуатации многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании: _____

(указать № и дату

решения собственников помещений, уполномоченного органа, определенного уставом ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.)

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ, иных положений гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется предоставление услуг по содержанию и эксплуатации, его состояние, а также перечень технической документации на многоквартирный дом указаны в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома _____;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;

ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;

к) степень износа, по данным государственного технического учета, _____ %;

л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

н) правовой акт о признании дома ветхим _____;

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, _____ кв. м;

п) кадастровый номер земельного участка _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору на основании предоставленных Исполнителем акта выполненных работ и счета.

3.1.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечивать доступ Исполнителя в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором; осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, управляемого Заказчиком, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками время, а работников аварийных служб Исполнителя – в любое время.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. 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 Заказчика, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать от Исполнителя изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с п. 4.3 настоящего Договора в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества с предоставлением соответствующего акта

о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, подписанного Сторонами по настоящему Договору.

3.2.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.5. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего Договора.

3.2.6. Требовать от Исполнителя ежемесячного представления акта о выполненных работах в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели Договора.

3.3.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору.

3.3.3. Принимать участие в приемке Заказчиком на коммерческий учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.3.4. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по Договору, собственникам помещений в многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

3.3.5. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме Заказчика, связанные с выполнением работ по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.6. Рассматривать претензии Заказчика, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение двух рабочих дней с даты обращения Заказчика направлять ему извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.3.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – производить перерасчет платы за текущий месяц.

3.3.8. В течение действия указанных в приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил письменную претензию на их устранение.

3.3.9. Выставлять Заказчику платежные требования с предъявлением актов выполненных работ согласно Договору не позже 5-го числа месяца, следующего за текущим.

3.3.10. Обеспечивать Заказчика информацией о телефонах аварийных служб и размещать ее в легкодоступных для собственников и пользователей помещений дома местах.

3.3.11. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направлять письменное уведомление Заказчику о проведении работ не позже чем за три дня до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, – срочно уведомлять Заказчика. При невозможности его уведомления на момент аварии сообщать в заинтересованные организации по телефонам, предоставленным Заказчиком.

3.3.12. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметы затрат.

3.4. Исполнитель вправе:

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

3.4.2. Прекращать исполнение услуг в случае просрочки платежей по Договору более чем на _____.

3.4.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с Заказчика сумму неуплатеж и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.4.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, ставя последних в известность о дате таких осмотров.

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора определяется исходя из перечней услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, в размере _____ (_____) тыс. руб. в год, в т. ч. НДС _____ (_____) тыс. руб., а также в соответствии с положениями пп. 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

4.2. Цена настоящего Договора и размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м общей жилой площади устанавливаются на общем собрании собственников помещений, членом ТСЖ, ЖСК, ЖК и др. в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Исполнителя.

4.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

указанных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

4.4. Заказчик 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.

4.5. Оплата по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем Заказчику, в срок не позже 15-го числа месяца, следующего за отчетным. В случае предоставления платежных документов позже даты, определенной в подп. 3.3.9, плата по Договору может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. Сумма начисленных пеней (п. 5.2 настоящего Договора) указывается в отдельном платежном документе.

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 оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель обязан уплатить Заказчику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения.

6. Порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, по требованию Заказчика либо Исполнителя составляется акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не состав-

лять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Заказчика); описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику, второй – Исполнителю по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Исполнителю с регистрацией входящего номера документа (акта).

7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Собственник может заключить с управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения внаем или аренду в счет платежей по настоящему Договору или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

8. Форс-мажор

8.1. Исполнитель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на ___ лет и вступает в действие с _____.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, при условии письменного извещения Исполнителя Заказчиком.

9.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиком.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на ___ страницах и содержит 4 приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома – на ___ л.
2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов – на ___ л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – на ___ л.
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – на ___ л.

Реквизиты сторон

Заказчик:

Исполнитель:

(наименование ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.)

(наименование организации)

_____(_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____(_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

печать ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.

печать исполнителя

Юридический адрес: _____

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

БИК _____

БИК _____

ИНН _____

ИНН _____

корреспондентский счет _____

корреспондентский счет _____

в _____

в _____

расчетный счет _____

расчетный счет _____

М.П.

М.П.

Приложение 1

к Примерному договору на предоставление услуг

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1	2	3
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м. Материал пола – _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, – ___ шт., в т. ч. пола – ___ шт. (площадь пола, требующего ремонта, – ___ кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв. м. Материал пола – _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, – ___ шт., в т. ч. пола – ___ шт. (площадь пола, требующего ремонта, – ___ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – ___ шт. Материал лестничных маршей – _____	Количество лестниц, требующих ремонта, – ___ шт., в т. ч.: лестничных маршей – ___ шт.;

1	2	3
	Материал ограждения – ____ . Материал балясин – ____ . Площадь – ____ кв. м	ограждений – ____ шт.; балясин – ____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – ____ шт.; иных шахт – ____ шт., _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, – ____ шт., Количество иных шахт, требующих ремонта, – ____ шт.
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв. м. Материал пола – _____	Количество коридоров, требующих ремонта, – ____ шт., в т. ч. пола – ____ шт. (площадь пола, требующего ремонта, – ____ кв. м)
Технические этажи	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв. м. Материал пола – _____	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв. м	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1) _____ ; 2) _____ ; 3) _____ . Перечень установленного инженерного оборудования: 1) _____ ; 2) _____ ; 3) _____	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1) _____ ; 2) _____ ; 3) _____ . Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1) _____ ; 2) _____ ; 3) _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ____ . Количество продухов – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, – ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Площадь стен в подъездах – ____ кв. м. Материал отделки стен – ____ . Площадь потолков – ____ кв. м. Материал отделки потолков – _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, – ____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – ____ кв. м. Материал стен и перегородок – _____ . Материал отделки стен – ____ . Площадь потолков – ____ кв. м. Материал отделки потолков – _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, – ____ кв. м

1	2	3
Наружные стены и перегородки	Материал – _____ . Площадь – _____ тыс. кв. м. Длина межпанельных швов – _____ м	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления, – _____ кв. м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, – _____ м
Перекрытия	Количество этажей – _____. Материал – _____ . Площадь – _____ тыс. кв. м	Площадь перекрытий, требующих ремонта, – _____ кв. м, _____ (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, – _____ кв. м
Крыши	Количество – _____ шт. Вид кровли – _____ (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – _____ . Площадь кровли – _____ кв. м. Протяженность свесов – _____ м. Площадь свесов – _____ кв. м. Протяженность ограждений – _____ м	Характеристика состояния – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное). Если неудовлетворительное – указать: площадь крыши, требующей капитального ремонта, – _____ кв. м; площадь крыши, требующей текущего ремонта, – _____ кв. м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, – _____ шт.; из них: деревянных – _____ шт.; металлических – _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, – _____ шт.; из них: деревянных – _____ шт.; металлических – _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, – _____ шт.; из них деревянных – _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, – _____ шт.; из них деревянных – _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – _____ шт.; в т. ч. грузовых – _____ шт. Марки лифтов – _____ . Грузоподъемность – _____ т. Площадь кабин – _____ кв. м	Количество лифтов, требующих: замены – _____ шт.; капитального ремонта – _____ шт.; текущего ремонта – _____ шт.
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола – _____ м. Количество загрузочных устройств – _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, – _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – _____ шт. Материал вентиляционных каналов – _____ . Протяженность вентиляционных каналов – _____ м. Количество вентиляционных коробов – _____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, – _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – _____ шт. Материал – _____ .	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты).

1	2	3
	Количество дымовых труб – ____ шт. Материал – _____	Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – ____ шт. Количество водосточных труб – ____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – _____ (наружные или внутренние). Протяженность водосточных труб – ____ м. Протяженность водосточных желобов – ____ м	Количество водосточных желобов, требующих: замены – ____ шт.; ремонта – ____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены – ____ шт.; ремонта – ____ шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Светильники	Количество – ____ шт.	Количество светильников, требующих замены, – ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, – ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество – ____ шт. Длина магистрали – ____ м	Длина магистрали, требующей замены, – ____ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, – ____ шт., _____ (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – ____ м	Длина сетей, требующих замены, – ____ м
Котлы отопительные	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) ____ мм, _____, ____ м; 2) ____ мм, _____, ____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, – ____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – ____ шт.; вентилей – ____ шт.; кранов – ____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – ____ шт.; вентилей – ____ шт.; кранов – ____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество – ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1) _____, ____ шт.; 2) _____, ____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1) _____, ____ шт.; 2) _____, ____ шт.

1	2	3
Полотенцесушители	Материал и количество: 1) _____, _____ шт.; 2) _____, _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1) _____, _____ шт.; 2) _____, _____ шт.
Системы очистки воды	Количество – _____ шт. Марка – _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Насосы	Количество – _____ шт. Марка насоса: 1) _____; 2) _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, – _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, – _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1) _____, _____, _____; 2) _____, _____, _____; 3) _____, _____, _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1) _____; 2) _____; 3) _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1) _____; 2) _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – _____ шт.; вентилей – _____ шт.; кранов – _____ шт.
Калориферы	Количество – _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.	Количество – _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

1	2	3
на фасаде многоквартирного дома		
Иное оборудование	Указать наименование: 1) _____; 2) _____; 3) _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка – ____ га; в т. ч. площадь: застройки – ____ га; асфальта – ____ га; грунта – ____ га; газона – ____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья – ____ шт. Кустарники – ____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть – перечислить: _____ Ограждения ____ м. Скамейки – ____ шт. Столы – ____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки – ____ шт. Приемные колодцы – ____ шт. Ливневая канализация: тип – _____; материал – _____; протяженность – ____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Иные строения	1) _____; 2) _____; 3) _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)

Приложение 2
к Примерному договору на предоставление услуг

Перечень технической документации на многоквартирный дом по адресу:

_____ (адрес многоквартирного дома)

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
1	2	3	4
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		

1	2	3	4
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общих домовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	
5	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 1 июля 2007 г.)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10	Акты освидетельствования скрытых работ		
11	Протокол измерения шума и вибрации		
12	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		

1	2	3	4
14	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общих домовых) приборов учета		
15	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		За год, предшествующий передаче документации
18	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		

Примечания.

Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 3
к Примерному договору на предоставление услуг

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме по адресу:**

_____ (адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 кв. м общ. площади, руб./кв. м в месяц
1	2	3	4	5
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз(a) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(a) в неделю		
3	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(a) в месяц		

1	2	3	4	5
4	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год		
5	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год		
6	Уборка чердачного и подвального помещений	_____ раз(а) в год		
7	Подготовка здания к праздникам	_____ раз(а) в год		
8	...			
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
9	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю		
10	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю		
12	Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю		
13	Полив газонов	По мере необходимости		
14	Стрижка газона	По мере необходимости		
15	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		
17	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю		
18	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ – не позднее _____ ч после начала снегопада		
19	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
21	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
22	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
23	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год		
24	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
25	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
26	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		

1	2	3	4	5
27	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
28	...			
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
29	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	<p>Прочистка канализационного лежачка – _____ случаев в год.</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек – _____ проверок в год.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – _____ проверок в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – _____ раз(а) в год</p>		
30	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
31	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки, – _____ шт.		
32	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно, круглосуточно		
33	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно, круглосуточно		
34	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
35	Проведение электротехнических замеров: сопротивления изоляции фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
36	...			
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
37	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения – в течение ___ мин; на системах канализации – в течение ___ мин; на системах энергоснабжения – в течение ___ мин после получения заявки диспетчером		
38	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	<p>Протечка кровли – _____ сут.</p> <p>Нарушение водоотвода – _____ сут.</p> <p>Замена разбитого стекла – _____ сут.</p> <p>Неисправность освещения мест общего пользования – _____ сут.</p> <p>Неисправность электрической проводки оборудования – _____ ч.</p> <p>Неисправность лифта – _____ ч с момента получения заявки</p>		
VII. Прочие услуги				
39	Дератизация	_____ раза(а) в год		
40	Дезинсекция	_____ раза(а) в неделю		
41	...			
ИТОГО:				

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год, руб.	Стоимость на 1 кв. м общей площади, руб./кв. м в месяц	Гарантийный срок на выполненные работы, лет
1	2	3	4	5	6
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, на технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					

1	2	3	4	5	6
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна, двери в помещениях общего пользования				
9.1					
9.2					
9.3					
10	Лестницы				
10.1					
10.2					
10.3					
11	Печи, котлы				
11.1					
11.2					
11.3					
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1					
12.2					
12.3					
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1					
13.2					
13.3					
14	Канализация				
14.1					
14.2					
14.3					
15	Системы газоснабжения				
15.1					
15.2					
15.3					
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1					
16.2					
16.3					
17	Системы теплоснабжения				
17.1					
17.2					
17.3					
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1					
18.2					
18.3					

1	2	3	4	5	6
19	Лифты				
19.1					
19.2					
19.3					
20	Антенна, радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1					
20.2					
20.3					
21	Объекты внешнего благоустройства				
21.1					
21.2					
21.3					
ИТОГО:					

Примечания.

Таблица приложения заполняется Заказчиком и Исполнителем с учетом технического состояния конструктивных особенностей многоквартирного дома.

При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.03 № 170.