

Договор N ____
управления многоквартирным домом по адресу: ул.Свирская, 23
г. Дмитровграда Ульяновской области

« 01 » 08 2014 года

г. Дмитровград

Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-РИС» в лице директора Куликова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г.Дмитровград, ул.Свирская, 23 (далее многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем Собственники помещений, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - «Договор»):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме №23 по ул.Свирская от « 13 » июля 2014г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.4. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома должно:

1) Осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в т.ч. в области:

- санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- о техническом регулировании;
- пожарной безопасности ;
- защите прав потребителей;
- об энергосбережении.

2) Обеспечивать:

- соблюдение требований к надёжности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования помещениями и иным общим имуществом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников и иных лиц;
- постоянная готовность внутридомовых инженерных систем, приборов учёта и другого общего имущества к поставкам коммунальных ресурсов.

1.5. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома, как объекта и должны осуществляться управляющей компанией независимо от того, поминается ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросам необходимости их выполнения особое решение собрания собственников в доме.

1.6. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых

она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

1.7. Общее собрание собственников помещений в заочной форме возможно только после несозыва общего собрания в очной форме.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в приложении N2 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся их Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. На основании письменного запроса в течении 20-ти календарных дней предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием : сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

3.1.2. На основании письменного запроса в течении 20-ти календарных дней предоставить информацию о стоимости работ(услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

3.1.3 В соответствии с действующим законодательством РФ - предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки:

- на официальном сайте в сети Интернет - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

- на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений, на информационных стендах на 1-м этаже каждого подъезда.

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

3.1.4. Приступить к управлению Многоквартирным домом начиная с " ____ " _____ 2014 г. и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора.

3.1.5. Оказывать Собственникам услуги, указанные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, с поправками от 06.05.2011 N 354, по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся их Помещениям(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника(ов) заявки по телефонам 5-24-35, устранять аварии, выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. На информационных стендах Многоквартирного дома, а также на официальном сайте в сети Интернет, в платежных документах указать телефоны аварийно-технических служб за счет средств управляющей организации в счет платы по настоящему Договору, на имуществе Собственника за счет средств Собственников Помещений, разместить на информационных стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.9. Информировать Собственников и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет: о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением N1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах

дома, а также на официальном сайте в сети Интернет. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ).

3.1.12. В течение действия указанных в приложении N 4 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.13. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего Договора.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, обеспечивая выставление квитанции - извещения не позднее числа месяца, следующего за расчетным. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственников не позднее чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов. Платежные документы доставляются собственникам без вложения их в конверт через почтовый ящик собственника.

3.1.15. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.16. Принимать участие (с обязательным участием собственников или представителя собственников) в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещений(й) Собственников согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися их Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственникам уведомления о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.18. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием Собственников. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.19. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет в соответствии действующим законодательством за истекший год не позднее 30 дней после окончания отчетного года:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников Помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях N 3 и 4 к настоящему Договору;

в) список № квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

3.1.20. Предоставлять по запросу Собственников в течение 20 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.21. На основании обращения Собственников или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом принятых решениями общего собрания Собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать Договоры на право пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

б) заключать Договоры страхования объектов общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. Выставлять процент технического износа здания на момент начала действия Договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника.

3.1.25. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников.

3.1.26. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.27. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.28. Обеспечить возможность Собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей компании.

3.1.29. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе старшего по дому (председателя совета дома) из числа собственников признать его, как представителя Собственников многоквартирного дома.

3.1.30. Предоставлять по требованию председателя совета, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договора аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 5 – х рабочих дней с даты обращения

3.1.31. Ежемесячно закрывать акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя совета, если работу выполняет сама УК, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.32. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием старшего по дому (председателя совета дома).

3.1.33. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и старшего по дому (председателя совета дома).

3.1.34. Осуществлять использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, только с согласия Собственников принятых на общем собрании. Предоставлять копии договоров, ранее заключенных с третьими лицами, старшего по дому (председателя совета дома) в течении 1 – го рабочего дня с момента обращения.

3.1.35. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.37. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 30 числа

оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.38. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования Помещений не по назначению.

3.2.8. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

3.2.9. За дополнительную плату собственников оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённых в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги).

- принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги через систему расчётно-информационного центра (РИЦ).

- по распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием Собственника.

- требовать в соответствии с п. 4 ст.155 ЖК РФ от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

- требовать внесения платы от Собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) для проживания более 3 - х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 220 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту Помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Вносить предложение для решения собрания собственников о сдаче в аренду нежилых помещений (технические этажи мастерские художников, подвальные и чердачные помещения), мансарды многоквартирного дома, размещать оборудование, предоставлять в пользование ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), предоставлять в пользование коммунальные устройства (подвальные желоба вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитков подъездов) для размещения инженерных сетей с оформлением договоров аренды и согласовании со старшим по дому (председателем домового совета) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее 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 управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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 собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы и получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

а) 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;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность:

-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;

-за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики в Многоквартирном доме) Управляющей организации в период действия договора.

4.2. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

а) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги;

г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и собственников.

4.4. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложениях к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период является основанием размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Старший по дому, председатель совета дома или члены совета дома должны инициировать собрание собственников помещений МКД по утверждению видов работ и их стоимости по текущему ремонту общего имущества, а также по утверждению перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД и их стоимости. При этом стоимость услуг по содержанию общего имущества в МКД оказываемые сторонними организациями считаются фактически принятыми, поскольку при их заключении Управляющая организация выступала от имени и в интересах собственников помещений МКД.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не ранее дня, установленного пунктом 3.1.12 настоящего договора.

4.6. В платежном документе, выставленном управляющей организацией плательщикам, указываются:

- 1) почтовый адрес, сведения о собственнике (нанимателе жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием фамилии и инициалов, наименования юридического лица, общая площадь помещения (для жилых помещений) - жилая площадь помещения - (в коммунальной квартире);
- 2) наименование управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;
- 3) указание на оплачиваемый месяц;
- 4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:
 - а) плату за содержание общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м Помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
 - б) плату за текущий ремонт общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
 - в) плату за капитальный ремонт общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, рассчитанную в соответствии с решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м Помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
 - г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
- 5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 6) сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту "а" - "г" подпункта 4 настоящего пункта);
- 7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- 8) сумма начисленных пени;
- 9) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

При наличии соответствующего договора между управляющей организацией и наймодателем в платежный документ может быть включена плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

4.7. Неиспользование Помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

4.8. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего

имущества Многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. Ответственности Сторон

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

5.2. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течение 30 дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере 0,1%. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственников компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

5.4. В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещениями в многоквартирном доме и несанкционированного подключения, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить на специальный счёт собственников (по соглашению сторон) штраф в размере 0,1 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения. Общее собрание собственников может определить разовую премию управляющей компании за обнаружение нарушений.

5.5. Виновная сторона обязана уплатить управляющей организации штраф в размере (по соглашению сторон) 0,1 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

- а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
- б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений;
- в) невнесения платы за коммунальные услуги за лиц, проживающих в жилом помещении и не указанных в пункте 2.2 настоящего договора;
- г) при иных действиях лиц, пользующихся помещением(ями) в многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей. управляющая организация обязана проинформировать собственников на годовом отчетном собрании.

5.6. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) собственника лиц, не указанных в пункте 2.2 настоящего договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, причиненных другими собственниками и управляющей организации.

6. Порядок оформления 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 собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. 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 Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии лиц,

пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками Помещения и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем: получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы); составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего договора; инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений; обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения объемов и видов работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7.3 Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

8. Прочие условия

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.2. Собственники жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник жилого помещения - инициатор его созыва.

8.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

8.5. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

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 чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

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 выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания.

10.2. Договор заключен на 3(три) года.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

10.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственников по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иной специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

10.5. 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 договором.

10.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником.

10.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

№1. Сведения о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме.

№2. Состав общего имущества Многоквартирного дома;

№3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, с расчетом размера платы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

№4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, стоимость работ, объемы работ, сметная стоимость и гарантийные сроки.

№5. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

№6. Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту.

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЖКХ-РИС»

Адрес: Россия, 433513, Ульяновская обл., г.Димитровград, ул.Западная, 20

ИНН 7329007919, КПП 732901001, р/с 40702810900150001238

Филиал ОАО Банк АВБ в г.Димитровграде

БИК 047311836 к/с 30101810300000000836

Директор _____


А.С. Куликов

Председатель совета дома _____


Еремина О.А.

Совет дома _____

Н.Г. Синица

А.Ю. Муллин

Е.П. Крайнова

Состав общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Свирская 23

	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану « _____ » _____
2	Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надпольные перекрытия, межквартирные и надпольные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	Фундамент: железно-бетонный сборный; Наружные стены: силикатные блоки; Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные-железобетонные пустотные
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды — 2 шт; входы, тамбуры, коридоры, проходы, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, балконы, крыши.	крыша стальная, полы-бетонные окрашенные; проемы оконные-двойные створчатые; дверные, филленчатые.
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале(подполье) и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	Центральное отопление; водопровод, электроосвещение, горячее водоснабжение, газоснабжение, канализация
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	крыльца

Директор _____



А.С. Куликов

Председатель совета дома _____



Еремина О.А.

Совет дома _____

Н.Г. Свинца

А.Ю. Муллин

Е.П. Крайнова

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
с расчетом размера платы по содержанию общего имущества многоквартирного дома
в соответствии с действующим законодательством
Свирская 23**

площадь жилых помещений	1116,06
Площ. Подвала	537,5
площадь нежилых (арендуемых) помещений	114,5
магазин ООО ТПЦ	114,5

наименование работ	размер платы руб/м2	сумма затрат, руб
1. Работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций МКД		
работы по содержанию крыш МКД	0,076	1 127,19
работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений	0,074	1 085,35
работы по содержанию фундаментов, фасадов, стен, перекрытий, лестниц, полов	0,129	1 904,91
Итого по разделу 1.	0,279	4 117,45
2. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения		
работы по содержанию систем водоснабжения, отопления и водоотведения	0,837	12 365,95
работы по содержанию электрооборудования	0,143	2 111,64
аварийно-диспетчерское обслуживание	0,850	12 551,71
единая диспетчерская служба	0,050	738,34
работы по содержанию систем вентиляции и дымоудаления	0,062	915,54
Гидравлические испытания и промывка системы отопления	0,260	3 839,35
Итого по разделу 2.	2,202	32 522,52
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД		
работы по содержанию придомовой территории	3,542	52 308,60
механизированные работы по уборке придомовой территории	0,240	3 544,01
работы по благоустройству придомовой территории	0,075	1 107,50
Услуги по проведению дезинфекции и дератизации помещений	0,128	1 892,00
услуги по обеспечению вывоза бытовых отходов	1,325	19 565,90
Итого по разделу 3.	5,310	78 418,02
4. Организация работы по начислению и сбору платы по содержанию и ремонту МКД, за коммунальные услуги и содержание паспортной	1,892	27 938,63
5. Услуги по управлению	4,054	59 865,51
РАСХОДЫ:	13,738	202 862,14
Налог по УСН	0,144	2 130,05
прибыль	0,817	12 070,30
Полная стоимость выполненных работ	14,70	217 062,49

Размер платы по содержанию многоквартирного дома, руб/м2

14,70

Совет дома

Крайнова Е.П. Крайн
Семеновская Н.В. Семен
Мурман А.Ю. Мур
Еремшина О.В. Ер


 Директор
 ООО "ЖКХ-РИС"
 Куликов А.С.

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
стоимость работ, объемы работ, сметная стоимость и гарантийные сроки**

1. Действие настоящего Приложения распространяется на 5 месяцев (с 1 августа 2014 года по 31 декабря 2014 года), если дополнительным соглашением не установлено иное.

1.1. Размер оплаты за услуги по содержанию и ремонту корректируется ежегодно с учетом роста цен на потребительские товары и услуги необходимые для выполнения договора и индексов изменения сметной стоимости работ.

2. На указанный в п. 1 настоящего Приложения срок устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Свирская 23

площадь жилых помещений, м² 1116,06

нежилая (арендуемая) площадь

ООО ТПЦ 114,00

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

Объекты выполнения работ	Виды работ	Единицы изм-я	Сроки проведения	Объемы работ	Сметная стоимость	Стоимость работ на 1м ²	Гарант.срок на выполн. работы
Ремонтный фонд					6150,30	1,000	
Итого					6150,30	1,000	

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг цена настоящего договора составляет (руб.), в том числе:

- стоимость работ по текущему ремонту -

1,000 руб./м²;

4.1 В случае экономии денежных средств со стороны Управляющей организации по производству работ (услуг) указанных в приложении №5 к настоящему договору, Управляющая организация обязуется провести дополнительные работы (услуги) по заявке собственников

5. Расчеты за коммунальные услуги, приобретаемые Управляющей организацией для целей бытовых нужд граждан осуществляются по тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора.

Представитель собственника

Директор ООО "ЖКХ-РИС"

А.С.Куликов



Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.)

А.Работы, выполняемые в отношении фундаментов, необходимые для надлежащего содержания стен, перекрытий, лестниц, фасадов, внутренней отделки мест общего пользования.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению (сезонные осмотры)-производятся 2 раза в год.
2. Восстановление просевших отмостков, отслоений от стен (до 1м²)-производятся в весенне-летний период.
3. Заделка продухов в цоколях зданий – производится в осенний период.
4. Мелкий ремонт полов л/клеток-по мере необходимости.
5. Смена (навеска) замков на подвалы, мусорокамеры, маш. отделение лифта -по мере необходимости.
6. Мелкий ремонт лестничных ограждений в подъездах - по мере необходимости.
7. Укрепление почтовых ящиков - по мере необходимости.
8. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений – по договору со спец. организациями.
9. Проверка состояния подвальных помещений на предмет температурно-влажностного режима, обеспечения их вентиляции, контроля за состоянием дверей и запирающих устройств – 2 раза в месяц.
10. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора и пр.) – 2 раза в месяц.
11. Контроль за состоянием входов в здание, подвал, козырьков над балконами, лоджиями верхних этажей – 2 раза в год по графику.
12. Контроль и восстановление (замена) домовых знаков – по мере необходимости.
13. Прочие непредвиденные работы – по мере необходимости.

Б.Работы, выполняемые в отношении содержания крыш, оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, перегородок, полов.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению – 2 раза в год по графику.
2. Замена разбитого стекла: в зимнее время – в течении 8 часов после поступления заявки, либо непосредственно после обнаружения, в летнее время – в течении 3 суток.
3. Замена (ремонт) сорванных створок оконных переплетов, форточек, смена приборов (ручек, шпингалетов) – по мере необходимости.
4. Очистка кровли от мусора, грязи и посторонних предметов, очистка ливнеприемных воронок – по мере необходимости.
5. Проверка кровли на отсутствие протечек – 2 раза в год.
6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке – 2 раза в год.

В.Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции.

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах – по графику.
2. Прочистка системы вентиляции – по мере необходимости.

Г.Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего, холодного), отопления и водоотведения.

1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных приборов учета – 1 раз в неделю.

2. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации – 1 раз в неделю.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек – по графику.
4. Снятие показаний общедомовых приборов учета – 1 раз в месяц.

Д. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы теплоснабжения.

1. Испытание на прочность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка системы отопления – 1 раз в год.
2. Удаление воздуха из системы отопления – в течение отопительного сезона.
3. Техническое обслуживание, метрологическая аттестация и контроль технического состояния общедомовых приборов учета – по графику.
4. Консервация (расконсервация) системы отопления – 2 раза в год.
5. Удаление накипно-коррозионных отложений – по мере необходимости.
6. Устранение неисправностей обогревающих элементов – не позднее 24 часов с момента получения заявки.
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования, техническое обслуживание силовых и осветительных установок – 1 раз в месяц.
8. Замеры сопротивления изоляции проводов – по графику специализированной организации.
9. Техническое обслуживание внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, мелкий ремонт электрической проводки в местах общего пользования – в течение смены, но не позднее 24 часов с момента получения заявки.

Е. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.

1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования – по графику спец. организации.
2. Техническое обслуживание систем контроля загазованности – по графику спец. организации.
3. Техническое обслуживание систем контроля загазованности ее отдельных элементов – по графику спец. организации.

Ж. Работы, выполненные для надлежащего содержания помещений, входящих в состав общего имущества.

1. Уборка помещений входящих в состав общего имущества: мытье окон – 2 раза в год, обметание пыли и паутины – 2 раза в год, поэтажное подметание лестничных площадок, маршей (1-3 этаж) – 5 раз в неделю.
2. Поэтажное подметание лестничных площадок, маршей (выше 3-го этажа) – 2 раза в неделю.
3. Мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц.
4. Мытье полов в кабинах лифтов – 2 раза в месяц.
5. Влажная протирка стен – 2 раза в год.
6. Влажная протирка радиаторов, подоконников, перил, дверей – 1 раз в месяц.

З. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода.

1. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода – 2 раза в месяц.
2. Удаление мусора из мусороприемных камер – 6 раз в неделю.
3. Мойка сменных мусороприемников – 1 раз в месяц.
4. Чистка, дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросбросной камеры и ее оборудование – 1 раз в неделю.
5. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ – 2 раза в год.

6. Удаление засоров – по мере необходимости.

И. Работы по содержанию земельного участка.

В зимний период:

1. Подметание свежесвыпавшего снега- 1 раз в сутки.
2. Сдвигание свежесвыпавшего снега толщ. при наличии колеяности свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
3. Очистка придомовой территории от наледи и льда – 1 раз в сутки.
4. Очистка крыш люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – по мере необходимости.
6. Вывоз крупногабаритного мусора - по мере накопления (график).

В летний период:

1. Подметание и уборка придомовой территории – 1 раз в неделю.
2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, очистка приемков – 1 раз в 2 дня.
3. Выкашивание газонов – 2 раза в сезон.
4. Прочистка ливневой канализации – по мере необходимости.

К. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.

1. Организация системы диспетчерского контроля в связи с кабиной лифта – круглосуточно.
2. Проведение осмотров, технического обслуживания лифтов- по графику спец. организации.
3. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в частности после замены элементов оборудования – по графику спец. организации.

Л. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в частности и их захоронение (утилизация) – 6 раз в неделю.

М. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания – круглосуточно.

Директор _____

Куликов А.С.

Председатель совета дома _____

Еремина О.А.

Совет дома _____

Н.Г. Синица

А.Ю. Муллин

Е.П. Крайнова

Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ (в случае привлечения подрядных организаций).
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения.
4. Обеспечение предоставления коммунальных услуг.
5. Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

Директор



А.С. Куликов



Председатель совета дома



Еремина О.А.

Совет дома



Н.Г. Синеца

А.Ю. Муллин

Е.П. Крайнова