

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

по ул. Самарской д. 13

г. Ульяновск

«12» 01 2015 г

Собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу:

г. Ульяновск, ул. Самарская, д. № 13 кв. _____

действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности № _____

от « _____ » _____, выданного _____,

и (или) представитель собственника в лице _____

действующий в соответствии с полномочиями, основанными на _____

с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», и

ООО СК «Фундамент» (ИНН 7327020008, ОГРН 1027301482922), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Низамова Ильдара Рафаиловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 02.01.2015 г. № 1, в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственнику помещения в многоквартирном доме и пользующимся его помещением в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее договор) о нижеследующем.

• Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника жилого (нежилого) помещения (далее собственника) в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением в многоквартирном доме лицам путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. Состав и состоящие общего имущества многоквартирного дома (долее- общее имущество) указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме к моменту заключения настоящего договора указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора :
кадастровый номер многоквартирного дома _____;

серия, тип постройки 111-75, к/панельный _____;

год постройки 1991 _____;

год последнего комплексного капитального ремонта _____;
годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов) _____

площадь земельного участка в составе общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м ;

кадастровый номер земельного участка 73:24:031207:26 _____

• Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан :

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги .

2.1.2. При временном неиспользовании помещения для проживания (нежилого помещения- для других целей) более 3-х дней сообщить управляющей организации свои контактные телефоны и адреса , а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

2.1.3. 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 4 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 ;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу , в том числе в ходе работ 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 отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы , для ТБО использовать пакеты для мусора , габариты которого должны исключать засоры мусоропровода ;

и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями , а также требования пожарной безопасности; к) не использовать под стоянку личных автомобилей придомовую территорию ; возможна кратковременная парковка в специальных карманах ,исключающая расположение автомобилей на детских площадках, газонах, пешеходных дорожках , проездах ,исключающих доступ спецтранспорта для уборки придомовой территории , для вывоза ТБО и крупногабаритного мусора.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 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 ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

2.1.5. 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 в случае аварийной ситуации - незамедлительно .

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

2.1.7. Вносить предложения для рассматривания на очередном собрании собственников о замене в здании

многочисленные случаи, о предоставлении в пользование отапливаемых помещений, о предоставлении в пользование отапливаемых помещений многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), о предоставлении в пользование коммунальные устройства (подвальные жёлоба, вертикальные каналы в подпольных сетях, отсеках поэтажных электрощитовых помещений) для размещения инженерных сетей с оформлением договоров аренды и согласования с Советом МКД о предоставлении денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.8. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО) и диагностики газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.9. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта не позднее 26-го числа текущего месяца.

Показания индивидуальных приборов учёта, передаваемые после 26-го числа расчётного периода, учитываются при начислении платы в следующем расчётном периоде.

Передача показаний может быть осуществлена гражданами одним из следующих способов:

- при оплате ЖКУ граждане могут внести и оплатить текущий расход по коммунальным услугам непосредственно в кассах пунктов обслуживания граждан. При этом передаваемые показания будут учтены в текущем периоде, даже, если оплата производится за предыдущий месяц;
- если граждане хотят только внести текущие показания приборов учёта, а оплату произвести в следующем расчётном периоде, то они обратятся в бухгалтерию пунктов обслуживания граждан;

- воспользоваться услугой «Личный кабинет» для передачи показаний приборов учёта через Интернет или с помощью SMS-сервиса. Для этого необходимо зарегистрироваться в бухгалтерии пунктов обслуживания граждан, заполнить установленной формы заявления и получить личную карточку с указанием логина и пароля, а также инструкцию по пользованию;

- непосредственно в управляющую организацию по телефону либо другим доступным способом.

2.1.10. Самовольно не нарушать планы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждение.

Устанавливать антимагнитные пломбы за свой счёт. При их повреждении определять поврежденные объёмы воды исходя из норматива потребления для граждан.

2.1.11. По решению общего собрания собственников пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для многоквартирного дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.12. Самовольно не увеличивать поверхность покрытия приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в технических паспорте помещений.

2.1.13. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.14. Своевременное производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учёта (ИПУ).

2.1.15. Принять, что расчёт платы за коммунальные услуги по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, предоставлению на общедомовые нужды, производится с учётом хозрасчёта и норматива по нормативам потребления и раз в шесть месяцев производить корректировку платы на общедомовые нужды с учётом фактического потребления многоквартирным домом по общедомовому (коллективному) прибору учёта за предыдущие шесть месяцев.

2.1.16. Считать, что при начислении платы за электрическую энергию, потребленную на общедомовые нужды по двуклассификации (двухтарифным) приборам учёта, используются следующие методы расчёта:

- определяются разность между суммарным потреблением по общедомовому (коллективному) прибору учёта и суммарным потреблением в квартирах (дневной расход по индивидуальным приборам учёта + ночной расход по индивидуальным приборам учёта + потребление по нормативу);
- за отчётный период определяется отношение дневного и ночного расхода по общедомовому (коллективному) прибору учёта к их сумме в виде коэффициентов;
- определяется расход электроэнергии на общедомовые нужды путём умножения вышеуказанной разности на коэффициент, соответствующий дневному и ночному расходу;
- указанные расходы распределяются пропорционально площади квартир при пропорциональном значении (или клиннинге) за исключением жилых помещений (при отплате в значении разности);
- начисление платы за отчётный период производится путём умножения расхода на общедомовые нужды на тариф, соответствующий зоне суток;
- в необходимых помещениях, учёт производится электроэнергией, которая производится через распределительный пункт.

учета ;

- из общедомовых расходов за отчетный период, определенных по показанному общедомового (коллективного) прибора учета, исключаются объемы потребления, затраченные на производство других видов коммунальных услуг.

2.1.17. Определить, что производится корректировка размера платы по итогам расчетного периода при предварительной оплате коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов (при условии отсутствия долга за предыдущие расчетные периоды).

2.1.18. Выполнять иные обязанности законодательства, предусмотренные законодательством.

2.1.19. Нести расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если собрание созывается по его инициативе.

2.1.20. Формулировать вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания собственников, если собрание созывается по его инициативе.

2. Собственник имеет право :

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией ее обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять и контроль за исполнением управляющей организацией ее обязанностей 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 ;

2.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по настоящему договору сторонние уполномоченные на то организации со своими специалистами и экспертами по соответствующему поручению собственника, оформленному в письменном виде.

2.2.4. Требовать соразмерного уменьшения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате ;

(а) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию 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 ;

2.2.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику в результате невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации причинило ущерб помещению или общему имуществу собственников.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.7. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом ; в случае необходимости принятия решений по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определению или изменению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения ; уменьшения размера платы за коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность ; а также порядка внесения платы за ЖКУ ;

предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления ; по другим вопросам, входящим в компетенцию общего собрания собственников помещений МКД.

2.2.8. Письменно обратиться в управляющую организацию для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором которого является сам собственник

2.2.9. Вносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме предложения о передаче Совету многоквартирного дома полномочий по решению вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников, за исключением вопросов, предусмотренных :

- пунктами 1-4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации ;

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном фонде капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете ;

управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, полномочным решением общего собрания таких собственников, кредитора или займа на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, об определении условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредитам или займу и об условиях получения указанных гарантий, поручительства, а также о пошении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитами, займами, оплатой или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантий, поручительства;

2) принятие решений о передаче использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении и исполнении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений организации и устанавливается на срок не менее чем один год»;

2.3. Управляющая организация обязана:

- 2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления, содержащих:
- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
 - меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией;
 - периодичность и сроки осуществления работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - о причинах отклонения от плана работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;
 - сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг (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).

2.3.2. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией, в том числе:

- а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги);
- б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. м площади обрешеток, обрешеточных элементов, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей);
- в) определение видов конкретных работ (услуг);
- г) стоимость работ (услуг) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей);
- д) описание каждого конкретного элемента физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации);
- е) результаты выполнения работы (оказания услуги), гарантия, если гарантия качества оказания услуги);

2.3.3. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием

следующих сведений :

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у

ресурсоснабжающей организации, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых

ресурсов и цен на такие ресурсы;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленных для ресурсоснабжающей организации, у

которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая

организация указывает реквизиты нормативных правовых актов, которыми установлены такие

тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и

подлежат обновлению в следующие сроки :

- на официальном сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - в течение 7

рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений ;

- на информационных стендах (стойках) в помещениях управляющей организации — в течение

2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений ;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией

для расчета размера платежей для потребителей ;

2.3.4. Предложить прежней управляющей организации при приеме общего имущества

многоквартирного дома в управление составить двухсторонний акт технического состояния общего

имущества многоквартирного дома по форме согласно приложению № 1 к настоящему договору с

согласованием уполномоченными представителями собственников ;

организации составить такой акт - составить его в одностороннем порядке с согласованием

уполномоченными представителями собственников ;

2.3.5. Оказывать собственнику услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные

услуги собственнику и пользоваться его помещением в этом 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 ;

2.3.6. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по

управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также

предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей

организации ;

2.3.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от

собственника заявки по телефону : 61-64-68 ; устранять аварии, выполнять заявки в сроки,

установленные законодательством. На информационном стенде многоквартирного дома, а также на

официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в платёжных

документах указывать телефоны аварийно-технических служб, размещать на информационном стендах,

платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки, в том числе

круглосуточно ;

2.3.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также

бухгалтерскую, статистическую, хозяйственную-финансовую документацию и расчеты, связанные с

исполнением настоящего договора ;

2.3.9. Вести учет обращений собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг,

на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учет их

исполнения ;

2.3.10. Информировать собственника и пользоваться его помещением в многоквартирном доме лиц

путем размещения соответствующей информации на официальном сайте, а также на

официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ;

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не

позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва и согласовать с потребителем время доступа в

занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о

проведении работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения

таких работ с указанием даты и времени проведения работ, вид работ и продолжительность их

проведения, номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать новую дату и время

проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию,

имя и отчество лица, ответственного за проведение работ ;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в

предоставлении коммунальных услуг в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков

2.3.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные

услуги в соответствии с действующим жилищным законодательством ;

2.3.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором ;

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (ямы) в многоквартирном

доме, о причинах нарушения путей размещения соответствующей информации на информационном

стендах дома, а также на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «

Интернет». Если не будет выполнено в сроки и (или) в полном объеме (оказаны)

позже , представить информацию о сроках их выполнения) оказания), исполнения ;

б) в минимально короткий срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатков не может превышать сроки исполнения работ , установленные действующим законодательством).

2.3.13. В течение действия установленных гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ . Недостаток и дефект считаются выявленными , если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.3.14. От своего имени в интересах потребителей 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 действующем законодательстве.

2.3.15. Выдавать собственнику платежные документы , на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги , в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем , обеспечивая выставление счета на оплату не позднее месяца, следующего за расчетным . В случае изменения размера платы за жилое(не жилое) помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменном виде собственника не позднее чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

2.3.16. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме 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).

2.3.17. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме выдавать справки установленного образца , выписки из лицевого счета (при наличии платежного агента - посредством обращения к нему) и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

2.3.18. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.3.19. Не позднее 3 дней до проведения работ внутри помещения (й) собственника согласовать с ним , а в случае его отсутствия с лицами , пользующимися его помещением (ями) в многоквартирном доме , время доступа в помещение (я) , а при невозможности согласования направить

2.3.20. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного 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.

2.3.21. Ежегодно предоставлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за истекший год не позднее 90 дней после окончания отчетного года, включая :

а) размер полученных в течение отчетного года управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме денежных 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, установленных для выполнения и оплаты на отчетный год ;

в) общую задолженность по дому в связи с несвоевременной и (или) не полной платой за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не оплаченных на день представления собственникам отчета о выполнении договора управления ; меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер ;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

2.3.22. Представлять по запросу собственника в установленные законами сроки ответы и разъяснения с возможностью ознакомления с необходимыми документами , связанными с выполнением обязательств управляющей организации по настоящему договору.

2.3.23. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме , направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме т или помещению (ям) собственника.

2.3.24. Обеспечить учет граждан в жилых помещениях собственников в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации.

2.3.25. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии наличия решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.26. Не распространять конфиденциальную информацию. Касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без разрешения собственника.

2.3.27. Для принятия решений вносить предложения для обсуждения на общих собраниях собственников об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

2.3.28. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с не предоставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер платы на содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

2.3.29. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3.30. Предоставлять по требованию председателя МКД вместе с истребованной информацией для ознакомления по месту их нахождения документы, отражающие сбор денежных средств от жителей многоквартирного дома, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договоры аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставленные коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством.

2.3.31. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с участием председателя МКД, если работу выполняет сама управляющая организация, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

2.3.32. По окончании текущего ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета многоквартирного дома.

2.3.33. Информировать собственника в письменной форме путем вывешивания объявления на соответствующих досках в подъезде МКД об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве общего имущества в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

2.3.34. Обеспечить выдачу собственникам платежных документов не позднее 10-го числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. По требованию собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле занимаемого помещения в многоквартирном доме и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

2.3.35. Не допускать использования общего имущества собственников помещений МКД без соответствующих решений общего собрания собственников, за исключением случаев форс-мажорных обстоятельств.

2.3.36. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников, либо его части на счет управляющей организации, в соответствии с решением собственников направляются на цели, определенные собственниками.

2.3.37. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны исполнительных органов государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.3.38. Принять и утвердить своим приказом Кодекс профессиональной этики работников управляющей и подрядных организаций, привлекаемых для оказания жилищно-коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома, гражданам в соответствии с условиями договора на управление.

2.3.39. При работе с подрядными организациями обязать подрядную организацию принять и приказом подрядной организации утвердить Кодекс профессиональной этики работников управляющей и подрядных организаций, привлекаемых для оказания жилищно-коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома, гражданам в соответствии с условиями договора.

2.3.40. Осуществлять контроль за исполнением своими сотрудниками и сотрудниками подрядных организаций Кодекса профессиональной этики работников управляющей и подрядных организаций, привлекаемых для оказания жилищно-коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома, гражданам в соответствии с условиями договора.

2.3.41. Обеспечить персонал организации, выполняющий ремонтные работы, гарантийными талонами на выполнение работы, а также выдачу гражданам гарантийных талонов на выполненные работы при выполнении ремонтных работ внутри жилых помещений. Внести дополнения в договор подряда с подрядными организациями, касающиеся обеспечения персонала организации, выполняющего ремонтные работы, гарантийными талонами на выполненные работы, а также выдачу гражданам гарантийных талонов на выполненные работы при выполнении ремонтных работ внутри жилых

2.3.42. На основании обращения собственника осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в течение 30 дней с момента поступления обращения известить о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственников помещений в МКД путем вывешивания соответствующих объявлений с повесткой дня очного (заочного) общего собрания собственников на досках объявления в многоквартирном доме, а также оформить необходимые документы по результатам проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и известить о результатах голосования и принятых решениях также путем вывешивания соответствующей информации на досках объявлений в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

2.3.43. Нести расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если инициатором собрания является управляющая организация.

2.3.44. Осуществлять деятельность в рамках установленного состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не утвердили перечень работ по содержанию и текущему ремонту в 30-дневный срок с момента внесения предложений управляющей организацией.

2.3.45. Открыть общедомовой лицевой счет, являющийся внутрихозяйственным учетом (на общедомовом лицевом счете осуществляется учет перечисленных собственниками помещений денежных средств, отражается раздельный учет и движение денежных средств в соответствии с утвержденной общим собранием собственников помещений структурой стоимости оказываемых услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.3.46. Использовать финансовые средства, учитываемые на общедомовом лицевом счете исключительно для оплаты выполненных видов, объемов работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в календарном году (либо определенных Дополнительным соглашением к договору) на основании надлежащим образом оформленных смет (калькуляций), актов выполненных работ и услуг за фактически оказанные услуги и работы отчетного месяца.

2.3.47. Ежемесячно по соответствующему запросу представлять Председателю МКД (уполномоченному представителю собственников) многоквартирного дома информацию о поступлении финансовых средств собственников помещений на указанный общедомовой лицевой счет, об их целевом использовании согласно актам выполненных работ и оказанных услуг.

2.3.48. Выставить 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 ремонта или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

2.3.49. При проведении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе при осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания, иметь необходимый квалифицированный персонал, обладающим всем комплексом знаний и умений, регламентированных жилищным законодательством, нормативными актами, положениями, инструкциями, техническими регламентами и т. д. для осуществления данной деятельности.

2.4. Управляющая организация вправе :

2.4.1. 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.

2.4.2. Проводить расчет (перерасчет) размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

Распределять объем коммунального ресурса, предоставленный на общедомовые нужды всего многоквартирного дома между потребителями пропорционально занимаемой ими площади как жилых, так и нежилых помещений многоквартирного дома.

Расчет платы за коммунальные услуги по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в соответствии с расходом по общедомовым (коллективным) приборам учета, осуществляться в полном объеме. При этом ежемесячные начисления платы за коммунальные услуги по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, предоставленные на общедомовые нужды производятся с учетом их ограничения по нормативам потребления и раз в шесть месяцев, после проверки правильности передачи показаний жителями жилых и нежилых помещений, оборудованных индивидуальными (и квартирными) приборами учета, управляющей организацией производится корректировка платы на общедомовые нужды с учетом фактического потребления многоквартирным домом по общедомовому (коллективному) прибору учета за предыдущие шесть месяцев.

Электрическая энергия на освещение и работу лифтов относится к составу коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды.

2.4.4. Ограничивать или приостанавливать подачу коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.4.5. Ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным вывесить на информационный стенда в многоквартирном доме сведения о состоянии задолженности за предоставление жилищно-коммунальных услуг потребителями многоквартирного дома.

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

2.4.7. Осуществлять контроль за использованием помещений по их назначению и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.8. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включенные в перечень обязательных - предоставлять (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернет, радиовещание, телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домашнего телефона, кодового замка двери подъезда, другие услуги);

- принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги;

- по распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием собственника;

- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором, доплаты оставшейся части в установленном порядке;

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

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

3.1. Цена договора (комплекс услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плателщики) в многоквартирном доме управляющей организацией в период действия договора.

3.2. Управляющая организация учитывает и распределяет собранные денежные средства по целевому назначению на:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги;
- г) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- д) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме; установка лифта и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и собственников помещений по изменению перечня и стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом. Указанная смета после ее утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденным по тарифам, установленным исполнителями 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.

3.4. Управляющая организация за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора вносит предложение по изменению перечня и стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом. Указанная смета после ее утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденным по тарифам, установленным исполнителями 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.

3.6. В платежном документе, составляемом управляющей организацией, указываются сведения в соответствии с пунктами 69-70 Правил предоставления коммунальных услуг, собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.4.5. Ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным вывесить на информационный стенда в многоквартирном доме сведения о состоянии задолженности за предоставление жилищно-коммунальных услуг потребителями многоквартирного дома.

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

2.4.7. Осуществлять контроль за использованием помещений по их назначению и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.8. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включенные в перечень обязательных - предоставлять (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернет, радиовещание, телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домашнего телефона, кодового замка двери подъезда, другие услуги);

- принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги;

- по распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием собственника;

- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором, доплаты оставшейся части в установленном порядке;

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

3.7. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платежного агента-ООО «РИЦ» в пунктах обслуживания граждан .

При этом плательщики могут воспользоваться услугой «Личный кабинет» и SMS-сервис для передачи показаний приборов учета через Интернет , Для этого необходимо зарегистрироваться в бухгалтерии пунктов обслуживания граждан филиала ООО «РИЦ» и получить личную карточку с указанием логина и пароля, а также инструкцию по пользованию и другими доступными способами.

3.8. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.9. Плательщик вправе осуществлять предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника 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, а также с созданием отдельного счета для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений , связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.11. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

3.12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.13. При определении размера платы за коммунальные услуги, а также размера платы за коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг гражданам , проживающим в многоквартирном доме , в случае отсутствия приборов учета, при выходе приборов учета из строя , утрате или по истечении срока эксплуатации приборов учета , а также в иных случаях нарушения установленного порядка учета потребления коммунальных услуг (осуществления безучетного потребления), применяются повышающие коэффициенты в порядке , установленном Правительством Российской Федерации , Указанные коэффициенты не применяются в случае отсутствия технической возможности установки приборов учета в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.14. Нарушение исполнителем коммунальных услуг порядка расчета платы за коммунальные услуги влечет уплату исполнителем коммунальных услуг потребителю неустойки в размере 5 % от величины превышения неправильно рассчитанной платы над размером платы за коммунальные услуги , рассчитанной в порядке , установленном Правительством Российской Федерации , но не менее ста рублей , при этом размер неустойки не может превышать 10 % от величины среднемесячного размера платы за 6 месяцев , предшествующих указанному нарушению.

3.15. Изменение размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами , превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при этом исполнитель коммунальных услуг обязан уплатить потребителю неустойку в размере 5 % от величины среднемесячного размера платы за коммунальную услугу за 6 месяцев, предшествующих периоду, когда было установлено предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами , превышающими установленную продолжительность.

4. Ответственность сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка , установленного частью 14 ст.155 ЖК РФ плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации , действующей на момент оплаты, от суммы задолженности за каждый день просрочки .

4.3. В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещениями в многоквартирном доме и несанкционированного подключения к внутридомовой инженерной системе виновная сторона обязана уплатить на специальный счет собственников неустойку в размере 10 % от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа , действующего на день выявления нарушения.

Общее собрание собственников определяет цели использования полученных денежных средств.

4.4. Виновная сторона обязана уплатить управляющей организации неустойку в размере 50 % 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 , выразившимися во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета , а также распределителей ;
- б) несоблюдения установленных сроков изготовления абонентского прибора учета ;

в) невенесение платы за коммунальные услуги за лиц, проживающих в жилом помещении ;
г) при иных действиях лиц, пользующихся помещением (ями) в многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей, о чем управляющая организация к тому же обязана проинформировать собственников на годовом отчетном собрании о данных обстоятельствах.

4.5. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом (ых) помещении (ях) собственников лиц, о которых сообщены в соответствии с условиями настоящего договора не сообщены управляющей организации, и невенесение за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о возмещении ущерба, причиненных в результате таких правонарушений.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, 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 вреда.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, представителей подзаконных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (трех) часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением (ями) в многоквартирном доме представителя управляющей организации не прибыло 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 не прибытия представителя управляющей и подзаконной организации.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать и дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причину, принцип и порядок проведения работ, условия расторжения договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии) фотографий или видеосъемки повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

5.4. 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. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказанных услуг и выполнения работ (в том числе путем ознакомления с соответствующими документами);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями параграфа 5 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявления нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственные жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о выполнении работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательствами. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого и предоставляется инициатору проведения общего собрания собственников.

6.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов осуществляется на границах

7. Особые условия.

7.1. Все споры, возникающие из настоящего 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 в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если ни докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и неотвратимых 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.

8.2. 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 и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон по настоящему договору, возникшие с 01.01. 2015 г., а в отношении положений, установленных постановлением Правительства Российской Федерации № 354 с последующими изменениями и дополнениями, - с момента введения их в действие.

9.2. Договор заключен на срок 5 лет и действует до 31.12. 2019 г.

9.3. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора относятся:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- не предоставление управляющей организацией отчета о выполнении условий договора;
- причинение существенного вреда общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома вследствие действия (бездействия) управляющей организации;
- наличие задолженности жителей за ЖКУ в течение 3-х месяцев в размере, превышающем 30 % от общей суммы ежемесячных начислений.

9.6. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в 30-дневный срок.

9.7. Действие договора прекращается только в том случае, если одна из сторон заявит о прекращении договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не наступит, то договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее.

9.8. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней.

9.10. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу, У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

9.12. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1- состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Договору на управление
многоквартирным домом**

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества; перечень коммунальных услуг и перечень услуг (работ по управлению МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Самарская д. 13

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

№	Состав работ	Периодичность или условия проведения	Стоимость на 1 м ² общ. площади, руб./м ² в месяц/годовая плата, руб.	Последствия невыполнения
н/п		<i>(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)</i>		<i>(информация предназначена для информирования собственников помещений с многоквартирным домом)</i>
1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов				
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	Ежегодно		Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	Ежегодно		Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.3.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.	2 раза в год		Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	2 раза в год		Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах.
1.5.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.	По результатам осмотров		Повышенная влажность и нарушение температурно-влажностного режима в помещениях нижних этажей, повышенный износ несущих конструкций
2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами				
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	<i>Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%. Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.</i>		Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.	По результатам осмотров		Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков.	<i>С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации</i>		Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций
2.4.	Контроль за состоянием дверей техподвала, запорных устройств на них	ежедневно		Угроза сохранности общедомового имущества
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов				
3.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год		Ускоренный износ несущих конструкций, угроза безопасности
3.2.	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей.	2 раза в год		Ускоренный износ несущих конструкций, угроза безопасности
3.3.	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей	2 раза в год		Ускоренный износ несущих конструкций, угроза безопасности
3.4.	Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей	По результатам осмотров		Ускоренный износ несущих конструкций, появление сырости, промерзание
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов				
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, возникновения теплопередачи, нарушений гидроизоляции	2 раза в год		Ускоренный износ несущих конструкций, угроза безопасности

	дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).		эксплуатации
8.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов	В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытий) и условий эксплуатации	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах			
	Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.1			
9.2	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.3	Ремонт перегородок.	По результатам осмотров	Ускоренный износ конструкций
10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов			
10.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	2 раза в год	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.2	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	По результатам осмотров	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.3	Проведение косметического ремонта л/клеток	1 раз в 5 лет	
11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов			
11.1	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	2 раза в год	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
11.2	Ремонт элементов полов	По результатам осмотров	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме			
12.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	2 раза в год	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12.2	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	По результатам осмотров	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Стоимость, руб./м ² в месяц/годовая плата, руб.	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов				
1.1	Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	2 раза в месяц		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.2	Выявление засоров	ежедневно		Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.3	Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов.	Один раз в 5 лет		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.4	Устранение засоров.	При возникновении неисправности		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.5	Промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	1 раз в месяц		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.6	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.	1 раз в месяц		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.7	Подметание и мытье пола и стен м/камеры	1 раз в сутки		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов				
2.1	Общий осмотр системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы	2 раза в год		
2.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах.	По результатам осмотров		Опрокидывания пыли в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
2.3	Пылесборка вентиляционных каналов.	Не реже одного раза в три года.		Нарушение воздухообмена. Угроза заболеваний
2.4	Проверка чердаков, плотности закрытия входов на них	В холодный период года		Опрокидывания пыли в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов				

	общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и в местах общего пользования; приборов погодного регулирования.		
3.2.	Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления.	<i>Ежегодно перед началом и после окончания отопительного сезона</i>	<i>Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, угроза затопления помещений</i>
3.3.	Промывка систем отопления.	<i>Не реже 1 раза в год после окончания отопительного периода, а также после монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб</i>	<i>Нарушение циркуляции теплоносителя</i>
3.4.	Регулировка системы отопления.	<i>Ежегодно перед началом отопительного сезона</i>	<i>Нарушение требуемых параметров теплоснабжения</i>
3.5.	Удаление воздуха из системы отопления	<i>По мере необходимости в отопительный сезон</i>	<i>Нарушение требуемых параметров теплоснабжения</i>
3.6.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации.	<i>Ежедневно</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения многоквартирных домов			
5.1.	Проверка исправности, работоспособности и профилактическое обслуживание устройства системы учета, холодного водоснабжения и водоотведения (проверка запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и в подвалах.	<i>В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.</i>	<i>Ускоренный износ трубопроводов и оборудования</i>
5.2.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных выпусков.	<i>2 раза в год весной и осенью</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
5.3.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.	<i>2 раза в год весной и осенью</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
5.4.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем;	<i>Незамедлительно при возникновении засоров</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
5.5.	Постоянный контроль параметров воды		
5.6.	Промывка участка водопровода после проведения ремонтных работ.	<i>После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения</i>
5.7.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации.	<i>Ежедневно</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования многоквартирных домов			
6.1.	Общий осмотр системы электрооборудования	<i>2 раза в год</i>	<i>Ускоренный износ, угроза безопасности</i>
6.2.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замысы сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	<i>Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство, но не реже одного раза в три года.</i>	<i>Угроза безопасности</i>
6.3.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	<i>При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.</i>	<i>Угроза безопасности</i>
6.4.	Проверка устройств защитного отключения.	<i>При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.</i>	<i>Угроза безопасности</i>
6.5.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	<i>При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и</i>	<i>Угроза безопасности</i>

6.6.	Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, лифтов, приборов учета, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, автоматизированных приборов погодного регулирования.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указанными заводами-изготовителями	Угроза безопасности
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта			
7.1.	Осмотр лифта в случае отсутствия системы диспетчерского контроля лифта.	Ежедневно	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.2.	Контроль за работой лифта посредством системы диспетчерского контроля лифта.	Круглосуточно	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.3.	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифта.	Не реже 1 раза в месяц	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.4.	Аварийное обслуживание лифта	Круглосуточно	Угроза безопасности
	Диспетчерская связь с кабиной лифта.	Круглосуточно	Угроза безопасности
	Периодическое техническое освидетельствование лифта	Исходя из срока службы составных частей лифта и документации изготовителя	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.7.	Частичное техническое освидетельствование, после замены элементов оборудования	Исходя из срока службы составных частей лифта и документации изготовителя	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.8.	Оценка соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы	При замене узлов и механизмов лифта	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.9.	Мытье пола кабины лифта	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания

III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности.

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
1. Работы по содержанию помещений общего пользования			
	Мытье лестничных площадок и маршей.	2 раза в месяц	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раза в неделю	
1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверей.	1 раз в 6 месяцев	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.3.	Мытье окон.	2 раза в год	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.4.	Влажная уборка мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	ежедневно	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	Дератизации 1 раз в квартал, дезинсекции по необходимости, но не реже чем 2 раза в год	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года			
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в трое суток во время гололеда	Угроза безопасности, Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	Через три часа во время снегопада	Угроза безопасности, Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности, Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.4.	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда	Угроза безопасности, Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.5.	Посыпка территории противогололедными реагентами	По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа	Угроза безопасности
2.6.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности, Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

3.1. Подметание и частичная уборка территории.	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности. Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
3.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
3.3. Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, выкашивание -- не менее 2 раз за сезон	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
3.4. Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
3.5. Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом - графиком	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
3.6. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания

4. Работы по вывозу твердых бытовых отходов

4.1. Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м)	Ежедневно	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
4.2. Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	Не реже 1 раза в месяц	Угроза безопасности. Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания

IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Состав услуг	Стоимость, руб./м ² в месяц/годовая плата, руб.
1.	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	
2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы.	
3.	Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.	
4.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.	
6.	Осуществление контроля качества коммунальных услуг.	
7.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.	
8.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, выдача справок.	
9.	Взыскание задолженности по оплате услуг	
10.	Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.	
11.	Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.	

V. Восстановление конструктивных элементов многоквартирного дома, согласно актов осмотра.

Управляющая организация

Собственник

« _____ »
/ _____ /

М.П.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

(адрес многоквартирного дома)

1. Теплоснабжение – бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода, обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 С⁰ (в угловых комнатах не ниже +20 С⁰).

2. Холодное водоснабжение – бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года, постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам.

3. Горячее водоснабжение – бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение

централизованного теплоснабжения; не менее 50 С⁰ – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 75 С⁰ для любых систем теплоснабжения.

4. Водоотведение - бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

5. Газоснабжение – бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года.

6. Электроснабжение мест общего пользования – бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года, постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.

Услуги оказываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 и в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ.	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг.
1. Хранение и ведение необходимой инженерно – технической документации по многоквартирному дому.	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на обслуживание многоквартирного дома (вывоз мусора, обслуживание внутридомового газового оборудования, вводных и внутренних газопроводов, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов, техническое обслуживание систем диспетчеризации, аварийное обслуживание; обслуживание вентиляционных систем, дератизацию и дезинсекцию и др.).	
3. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями.	
4. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (коммунальные услуги).	
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.	
6. Выдача по заявкам собственников технических условий на перепланировку и (или) переоборудование квартиры. Согласование или выдача в установленные сроки замечаний по разработанным сторонними организациями проектам перепланировки или переоборудования.	
7. Подготовка паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.	
8. Ведение лицевых счетов, начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги, сбор платежей, перерасчет при временном отсутствии граждан, подготовка данных для органов социальной защиты по назначению субсидий и льгот, работа по взысканию задолженности с неплательщиков.	
9. Произведение сверки расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию собственника помещения или заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов.	
10. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в порядке, установленном Законодательством РФ.
11. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми	

	проведения капитального и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, порядка и размера их финансирования, составление дефектных ведомостей и другой документации. Расчет долевого участия. А также подготовка предложений по другим вопросам, входящим в компетенцию общего собрания.
	13. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома для их утверждения на общих собраниях собственников.
в течение срока действия договора	14. Ведение бухгалтерского учёта, учёт товарно – материальных ценностей, основных средств и нематериальных ценностей, труда и заработной платы, фактических затрат, раздельного учёта. Составление баланса, ведение налогового учёта, сводной бухгалтерской и финансовой отчётности.
в течение срока действия договора	15. Подбор, учёт, обучение, расстановка кадров, организация повышения их квалификации.
в течение срока действия договора	16. Юридическая подготовка документов по взысканию задолженности с неплательщиков и другим вопросам связанным с управлением многоквартирного дома, представительство в суде, защита интересов управляющей компании, а так же интересов собственников.
	17. Прием граждан (наимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
в порядке, установленном Законом РФ	18. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направлению заявления извещение о разультатах их рассмотрения
	19. Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом, утвержденным приказом по предприятию.
	20. Подготовка отчетов об использовании денежных средств собственников многоквартирных жилых домов по содержанию общего имущества.
	Решение вопросов пользования Общим имуществом
крупноузловое	22. Диспетчерское обслуживание.
	23. Прочее

Собственник

Управляющая организация

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору на управление
многоквартирным домом

Состав и техническое состояние общего имущества
МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Самарская д. 13

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Самарская 13	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3.	Серия, тип постройки	111-75, к/панельный	
4.	Год постройки	1991	
5.	Степень износа по данным государственного технического учёта		
6.	Степень фактического износа	26%	
7.	Год последнего капитального ремонта	0	
8.	Количество этажей	10	
9.	Наличие подвала	т/подвал	
10.	Наличие цокольного этажа	0	
11.	Наличие мансарды	0	
12.	Наличие мезонина	0	
13.	Количество квартир	130	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
15.	Строительный объём	31 066,5	куб.м.
16.	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	10 262,32	кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6 449,73	кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)		кв.м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0	кв.м.
17.	Количество лестниц	3	шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1 015,2	кв.м.
19.	Уборочная площадь общих коридоров		кв.м.
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)		кв.м.
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		кв.м.
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	73.24.031207:26	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	2	3
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	лестничные клетки	без видимых дефектов
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	в удовлет. сост.
	технический этаж	в удовлет. сост.
2.	Крыша	в удовлет. сост.
	парапеты	в удовлет. сост.
	ливневая канализация	без видимых дефектов
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	в удовлет. сост.
	фундамент	без видимых дефектов
	несущие стены	без видимых дефектов
	плиты перекрытий	без видимых дефектов
	балконные и иные плиты	без видимых дефектов
	лестничные марши	без видимых дефектов

№п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
	находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	в удовлетв. сост.
	двери помещений общего пользования	в удовлетв. сост.
	М/п швы	в удовлетв. сост.
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1	Система трубопроводов:	
	холодного водоснабжения:	
	- розлив	в удовлетв. сост.
	- стояки	в удовлетв. сост.
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетв. сост.
	горячего водоснабжения:	
	- розлив	в удовлетв. сост.
	- стояки	в удовлетв. сост.
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетв. сост.
	водоотведения:	
	- лоток	в удовлетв. сост.
	- стояки	в удовлетв. сост.
	- тройник на стояке	в удовлетв. сост.
	теплоснабжения:	
	- розлив	в удовлетв. сост.
	- стояки	в удовлетв. сост.
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетв. сост.
	газоснабжения:	
5.2	Система электрических сетей:	
	- вводно-распределительные устройства	в удовлетв. сост.
	- этажные щитки и шкафы	в удовлетв. сост.
	- осветительные установки помещений общего пользования	в удовлетв. сост.
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	в удовлетв. сост.
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)	
7.	Коллективная антенна	ПСЧ-3ТА-1мм, ЦД-6503В-2мм
8.	Общедомовые приборы учета	ВКТ-7-1мм, МТК-1мм
9.	Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	
10.	Система вентиляции	
11.	Лифт (лифтовое оборудование)	в удовлетв. сост.
12.	Узел погодного регулирования	узелан. mittels автом. погр. Regul. в каф. №1
13.	М/провода	в удовлетв. сост.

Управляющая организация _____ / _____ /
 м.п.

Собственник « _____ »
 _____ / _____ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Договору на управление
многоквартирным домом**

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества; перечень коммунальных услуг и перечень услуг (работ по управлению МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Самарская Д. 13

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, плит пола, лестниц, несущих элементов крыши) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

№	Состав работ	Периодичность или условия проведения <i>(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)</i>	Стоимость на 1 м ² общ. площади, руб./м ² в месяц/годовая плата, руб.	Последствия невыполнения <i>(информация предназначена для информирования собственников помещений с многоквартирным домом)</i>
I. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов				
1.1	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки	<i>Ежегодно</i>		<i>Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций</i>
1.2	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	<i>Ежегодно</i>		<i>Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций</i>
1.3	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации	<i>2 раза в год</i>		<i>Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания</i>
	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	<i>2 раза в год</i>		<i>Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах.</i>
1.5	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода	<i>По результатам осмотров</i>		<i>Повышенная влажность и нарушение температурно-влажностного режима в помещениях нижних этажей, повышенный износ несущих конструкций</i>
2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами				
2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	<i>Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%. Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.</i>		<i>Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций</i>
2.2	Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.	<i>По результатам осмотров</i>		<i>Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах</i>
2.3	Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков	<i>С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации</i>		<i>Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций</i>
	Контроль за состоянием дверей техподвала, запорных устройств на них	<i>ежедневно</i>		<i>Угроза сохранности общедомового имущества</i>
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов				
3.1	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.	<i>2 раза в год</i>		<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>
3.2	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей.	<i>2 раза в год</i>		<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>
3.3	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей	<i>2 раза в год</i>		<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>
3.4	Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей	<i>По результатам осмотров</i>		<i>Ускоренный износ несущих конструкций, появление сырости, промерзание</i>
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов				
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, осветления теплопередаче, нарушений гидроизоляции	<i>2 раза в год</i>		<i>Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности</i>

4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, отслоения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов			
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
5.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутах зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
5.3.	Осмотр металлических конструкций покрытия.	1 раз в месяц	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов			
6.1.	Общие и частичные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	Общие не менее 2-х раз в год, частичные 1 раз в месяц	Ускоренный износ. Угроза безопасности
6.2.	Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год	Угроза безопасности
6.3.	Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше.	2 раза в год	Угроза безопасности
6.4.	Выявление деформаций и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, состояния выходов на крыши.	2 раза в год	Угроза безопасности
6.5.	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока.	2 раза в год	Нарушение температурно-влажностного режима. Повышенные теплопотери здания. Сырость и конденсат на верхних этажах
6.6.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	В соответствии с графиком	Нарушение температурно-влажностного режима.
6.7.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	В соответствии с графиком	Нарушение температурно-влажностного режима
6.8.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	Раз в месяц в теплый период	Нарушение гидроизоляции
6.9.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыши антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год	Ускоренный износ
6.10.	Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	1 раз в год	Быстрое развитие деформаций и повреждений.
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов			
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состоянии и надежности крепления ограждений.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
7.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год	Угроза безопасности
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов			
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций
8.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
8.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт слэвов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
8.4.	Восстановление или замена отдельных элементов		

№	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Стоимость, руб./м ² в месяц/годовая плата, руб.	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
	дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)			эксплуатации
8.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов	В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязненности, наличия выколов, разрушения покрытий) и условий эксплуатации		Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах				
9.1	Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год		Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.2	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции.	2 раза в год		Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.3	Ремонт перегородок.	По результатам осмотра		Ускоренный износ конструкций
10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов				
10.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	2 раза в год		Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.2	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	По результатам осмотра		Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.3	Проведение косметического ремонта л/клеток	1 раз в 5 лет		
11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов				
11.1	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	2 раза в год		Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
11.2	Ремонт элементов полов	По результатам осмотра		Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме				
12.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	2 раза в год		Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12.2	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	По результатам осмотра		Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
13. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.				
1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов				
1.1	Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	2 раза в месяц		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.2	Выявление засоров	ежедневно		Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.3	Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов.	Один раз в 5 лет		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.4	Устранение засоров	При возникновении неисправности		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.5	Промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	1 раз в месяц		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.6	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.	1 раз в месяц		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.7	Подметание и мытье пола и стен м/камеры	1 раз в сутки		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов				
2.1	Общий осмотр системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы	2 раза в год		
2.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах.	По результатам осмотра		Отrockивания пыли в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
2.3	Шильеуборка вентиляционных каналов	Не реже одного раза в три года.		Нарушение воздухообмена. Угроза заболеваний
2.4	Проверка чердаков, плотности закрытия входов на них	В холодный период года		Отrockивания пыли в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов				

	общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов на чердаках, в техподвалах и в местах общего пользования; приборов погодного регулирования.	
3.2.	Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления.	<i>Ежегодно перед началом и после окончания отопительного сезона</i> <i>Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, угроза затопления помещений</i>
3.3.	Промывка систем отопления.	<i>Не реже 1 раза в год после окончания отопительного периода, а также после монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб</i> <i>Нарушение циркуляции теплоносителя</i>
3.4.	Регулировка системы отопления.	<i>Ежегодно перед началом отопительного сезона</i> <i>Нарушение требуемых параметров теплоснабжения</i>
3.5.	Удаление воздуха из системы отопления.	<i>По мере необходимости в отопительный сезон</i> <i>Нарушение требуемых параметров теплоснабжения</i>
3.6.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации.	<i>Ежедневно</i> <i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения.</i> <i>Угроза безопасности</i>

5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения многоквартирных домов

	Проверка исправности, работоспособности и профилактическое обслуживание устройства системы водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения: регулировка запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и в подвалах.	<i>В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.</i> <i>Ускоренный износ трубопроводов и оборудования</i>
5.2.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.	<i>2 раза в год весной и осенью</i> <i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения.</i> <i>Угроза безопасности</i>
5.3.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.	<i>2 раза в год весной и осенью</i> <i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения.</i> <i>Угроза безопасности</i>
5.4.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем;	<i>Незамедлительно при возникновении засоров</i> <i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения.</i> <i>Угроза безопасности</i>
5.5.	Постоянный контроль параметров воды	
5.6.	Промывка участка водопровода после проведения ремонтных работ.	<i>После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия</i> <i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения</i>
5.7.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации.	<i>Ежедневно</i> <i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения.</i> <i>Угроза безопасности</i>

6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования многоквартирных домов

6.1.	Общий осмотр системы электрооборудования	<i>2 раза в год</i> <i>Ускоренный износ, угроза безопасности</i>
6.2.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	<i>Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство, но не реже одного раза в три года.</i> <i>Угроза безопасности</i>
6.3.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	<i>При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.</i> <i>Угроза безопасности</i>
6.4.	Проверка устройств защитного отключения.	<i>При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.</i> <i>Угроза безопасности</i>
6.5.	Проочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	<i>При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.</i> <i>Угроза безопасности</i>

6.6.	Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, лифтов, приборов учета, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, автоматики приборов погодного регулирования.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей	Угроза безопасности
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта			
7.1.	Осмотр лифта в случае отсутствия системы диспетчерского контроля лифта.	Ежедневно	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.2.	Контроль за работой лифта посредством системы диспетчерского контроля лифта.	Круглосуточно	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.3.	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифта.	Не реже 1 раза в месяц	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.4.	Аварийное обслуживание лифта.	Круглосуточно	Угроза безопасности
7.5.	Диспетчерская связь с кабиной лифта.	Круглосуточно	Угроза безопасности
7.6.	Периодическое техническое освидетельствование лифта	Исходя из срока службы составных частей лифта и документации изготовителя	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.7.	Частичное техническое освидетельствование, после замены элементов оборудования.	Исходя из срока службы составных частей лифта и документации изготовителя	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.8.	Оценка соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы.	При замене узлов и механизмов лифта	Угроза безопасности, нарушение условий нормальной эксплуатации
7.9.	Мытье пола кабины лифта	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания

III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности.

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
1. Работы по содержанию помещений общего пользования			
	Мытье лестничных площадок и маршей.	2 раза в месяц	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раза в неделю	
1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверей.	1 раз в 6 месяцев	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.3.	Мытье окон.	2 раза в год	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.4.	Влажная уборка мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	ежедневно	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	Дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года			
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в трое суток во время гололеда	Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	Через три часа во время снегопада	Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда	Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.5.	Посыпка территории противогололедными реагентами.	По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа	Угроза безопасности
2.6.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	В соответствии с классом территорий	Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд	Не реже одного раза в день	Нарушение санитарно

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

3.1. Подметание и частичная уборка территории.	<i>В соответствии с классом территории</i>	<i>Угроза безопасности. Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
3.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.	<i>1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
3.3. Уборка и выкашивание газонов.	<i>По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, выкашивание -- не менее 2 раз за сезон</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
3.4. Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.	<i>По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
3.5. Прочистка ливневой канализации.	<i>По мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом графиком</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
3.6. Очистка металлической решетки и приемка	<i>1 раз в неделю</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>

4. Работы по вывозу твердых бытовых отходов

4.1. Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м). Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	<i>Ежедневно</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
4.2. Осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	<i>Не реже 1 раза в месяц</i>	<i>Угроза безопасности. Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>

IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Состав услуг	Стоимость, руб./м² в месяц/годовая плата, руб.
1.	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления).	
2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы.	
3.	Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.	
4.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.	
5.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.	
6.	Осуществление контроля качества коммунальных услуг.	
7.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.	
8.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, выдача справок.	
9.	Взыскание задолженности по оплате услуг.	
10.	Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.	
11.	Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.	

V. Восстановление конструктивных элементов многоквартирного дома, согласно актов осмотра.

Управляющая организация _____ Собственник « _____ »
 _____ / _____ /
 М.П. _____

**Перечень коммунальных услуг,
 предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по
 адресу: _____**

(адрес многоквартирного дома)

1. Теплоснабжение – бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода, обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 С⁰ (в угловых комнатах не ниже +20 С⁰).

2. Холодное водоснабжение – бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года, постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам.

3. Горячее водоснабжение – бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года, постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам.

централизованного теплоснабжения; не менее 50 С⁰ – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 75 С⁰ для любых систем теплоснабжения.

4. Водоотведение - бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

5. Газоснабжение – бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года.

6. Электроснабжение мест общего пользования – бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года, постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.

Услуги оказываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 и в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ.	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг.
1. Хранение и ведение необходимой инженерно – технической документации по многоквартирному дому.	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на обслуживание многоквартирного дома (вывоз мусора, обслуживание внутридомового газового оборудования, вводных и внутренних газопроводов, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов, техническое обслуживание систем диспетчеризации, аварийное обслуживание; обслуживание вентиляционных систем, дератизацию и дезинсекцию и др.).	
3. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями.	
4. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (коммунальные услуги).	
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.	
6. Выдача по заявкам собственников технических условий на перепланировку и (или) переоборудование квартиры. Согласование или выдача в установленные сроки замечаний по разработанным сторонними организациями проектам перепланировки или переоборудования.	
7. Подготовка паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.	
8. Ведение лицевых счетов, начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги, сбор платежей, перерасчет при временном отсутствии граждан, подготовка данных для органов социальной защиты по назначению субсидий и льгот, работа по взысканию задолженности с неплательщиков.	
9. Производство сверки расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию собственника помещения или заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов.	
10. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в порядке, установленном Законодательством РФ.
11. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми	

	проведения капитального и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, порядка и размера их финансирования, составление дефектных ведомостей и другой документации. Расчет долевого участия. А также подготовка предложений по другим вопросам, входящим в компетенцию общего собрания.
	13. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома для их утверждения на общих собраниях собственников.
в течение срока действия договора управления	14. Ведение бухгалтерского учета, учет товарно – материальных ценностей, основных средств и нематериальных активов, труда и заработной платы, фактических затрат, раздельного учета. Составление баланса, ведение налогового учета, сводной бухгалтерской и финансовой отчетности.
в течение срока действия договора управления	15. Подбор, учет, обучение, расстановка кадров, организация повышения их квалификации.
в течение срока действия договора управления	16. Юридическая подготовка документов по взысканию задолженности с неплательщиков и другим вопросам связанным с управлением многоквартирного дома, представительство в суде, защита интересов управляющей компании, а так же интересов собственников.
	17. Прием граждан (наемателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
в порядке, установленном законодательством РФ.	18. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направлению заявителю извещения о результатах их рассмотрения
	19. Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом, утвержденным приказом по предприятию.
	20. Подготовка отчетов об использовании денежных средств собственников многоквартирных жилых домов по содержанию общего имущества.
	Решение вопросов пользования Общим имуществом
круглосуточно	22. Диспетчерское обслуживание.
	23. Прочее

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ФУНДАМЕНТ»**

Приложение № 3 к протоколу № 1
от «02» января 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: *г. Ульяновск, ул. Самарская, 13*
с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

№	Наименование	площадь 6449,88	
		Сметная или договорная стоимость работ на год (руб)	Размер платы на 1 кв.м. (руб.)
1	Содержание мест общего пользования:	638 538,12	8,25
1.1	Уборка придомовой территории	205 106,18	2,65
1.2	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер	49 106,18	0,61
1.3	Техническое обслуживание систем отопления	59 596,89	0,74
1.4	Техническое обслуживание ХВС, ГВС, водоотведения	157 893,06	1,97
1.5	Техническое обслуживание систем электроснабжения	89 782,33	1,16
1.6	Техническое обслуживание строительных конструкций	17 801,67	0,23
1.7	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	3 869,93	0,05
1.8	Обслуживание коллективных приборов учета тепловой энергии, системы погодного регулирования, ГВС и ХВС, электроэнергии	54 952,98	0,71
2	Услуга по управлению многоквартирным домом ООО СК «Фундамент»	230 647,71	2,98
3	Текущий ремонт мест общего пользования и конструктивных	245 353,44	3,17
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание жилого фонда	91 330,30	1,18
5	Сбор и вывоз ТБО	171 824,80	2,22
6	Содержание и ремонт лифтового хозяйства ООО «ВолгаЛифтСервис»	202 010,24	2,61
7	Освидетельствование лифтов «ИЦ ЭТУ ОПО»	4 643,91	0,06
8	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции) ООО «Симбирск-Нефтеолем-Плюс»	3 095,94	0,04
9	Услуги паспортного стола УФ ООО «РИЦ»	30 959,42	0,40
10	Распечатка по лицевому счету ООО «РИЦ»	6 965,87	0,09
11	Услуги УФ ООО «РИЦ»	46 439,14	0,60
12	ИТОГО по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	1 671 808,90	21,66
12	Страхование лифтов	3 095,94	0,04
13	Оплата председателю дома	77 398,56	1,00
	ВСЕГО	1 752 303,40	22,64

Управляющая организация _____ Собственник _____

Приложение № 4 к договору на управление

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом
 г. Ульяновск, ул. *Светлая* д. *13*
 по адресу:

№	п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания
1.		Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
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 характеристик обязательным требованиям безопасности:		
	4.1.	инженерных коммуникаций		
	4.2.	коллективных (общедомовых) 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 обслуживаемого более одного помещения в многоквартирном доме		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, отражающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
5.		Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.		Планы земельного участка, утвержденные МО		
7.		Кадастровая карта (план) земельного участка		
7.		Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сфер деятельности с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества (планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сфер деятельности, относящиеся к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сфер деятельности в ЕФРП?		
8.		Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.		Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		

Приложение № 5 к договору на управление
 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников
 помещений в многоквартирном доме, расположенном в г. Ульяновске, ул. Самаркина
 д. 13

№, п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы		
1	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях.	Не более 1 суток
	задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	
3	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей, кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2 ч.
5	Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы		
9	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	Не более 3 суток
13	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
14	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее её обрушением	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19	Неисправности лифта	Не более 1 суток
20	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Пункты с 1 по 22 на 1-ой странице.

Управляющая организация _____ Собственник _____

Приложение № 6 к договору на управление
многоквартирным домом

Тарифы на коммунальные услуги.
Нормативы потребления коммунальных услуг
(действующие на 01.01.2015 г.)

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф	Реквизиты услуги нормативного правового акта, тариф
Теплоснабжение	руб./Гкал	1590,29	Приказ №6-856 от 16.12.2014г
Горячее водоснабжение	руб./куб. м	20,22	Приказ №6-856 от 16.12.2014г
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	18,99	Приказ №6-884 от 16.12.2014г
Водоотведение	руб./куб. м	16,31	Приказ №6-885 от 16.12.2014г
Газоснабжение	руб./куб. м		
Электроснабжение	руб./кВт	2,07	Приказ №6-457 от 21.11.2014г
Техническое обслуживание и диагностика внутридомовых газораспределительных сетей	руб.		

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Норматив потребления тепловой энергии на отопление	Гкал/кв. м		
Норматив потребления на горячую воду	куб. м в месяц на 1 чел	3,55	Приказ №6-266 от 17.08.2014г
Норматив потребления на холодную воду	куб. м в месяц на 1 чел	5,71	Приказ №6-266 от 17.08.2014г
Норматив потребления на водоотведение	куб. м в месяц на 1 чел	9,26	Приказ №6-266 от 17.08.2014г
Норматив потребления газа на отопление жилых помещений в Многоквартирном доме	куб. м в месяц		
Норматив потребления газа на приготовление пищи	куб. м в месяц на 1 чел		
Норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения	куб. м в месяц на 1 чел		
Норматив потребления на электрическую энергию	кВт. час в месяц на 1 чел	176	Приказ №6-266 от 17.08.2014г

Управляющая организация:

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Отчет управляющей организации о выполнении за отчетный период работ (услуг) по договору управления многоквартирным домом (далее - отчет) содержит информацию:

- а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнения работ и (или) оказания услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушения, количество связанных с нарушением случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения (услуг));
- г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
- д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, предоставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купи-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведений о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) обращений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействиями) управляющей организацией и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных работ с указанием пределов, превышения стоимости таких работ над суммами произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - отчет);

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Управляющая
организация _____

Собственник _____