

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

по ул. Рабуква д. 35

г. Ульяновск

«12» 01 2015 г.

Собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу:

г. Ульяновск, ул. Рабуква, д. № 35 кв.

действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности №

от «

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 Низмова Рафаиловича,

действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые

«Стороны», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме от 12.01.2015 № 1

в целях надлежащего содержания 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 иные, направленные на достижение целей управления

многоквартирным домом, деятельности.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников

1.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее - общее имущество)

указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, Перечень услуг и работ по содержанию общего

№ 2 к настоящему договору.

1.4. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

кадастровый номер многоквартирного дома

серия, тип постройки 111-75, к/материалы

год постройки 1988;

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 73.24.031201.92 _____.

• 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 совершения 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 рассмотрения на очередном собрании собственников о сдаче в аренду

многочисленных помещений и оборудования, о предоставлении и пользование услугами; о размещении конструкций многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), о предоставлении в пользование коммунальные устройства (подвальные желоба, вертикальные каналы в слабочастотных сетях, отсеках поэтажных электрощитов подвальных) для размещения инженерных сетей с оформлением договоров аренды и согласования с Советом МКД о предоставлении использования 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 внутренних газового оборудования (далее - ВЛГО) и диагностики газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.9. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 26-го числа текущего месяца.
Показания индивидуальных приборов учета, переданные после 26-го числа расчетного периода, учитываются при начислении платы в следующем расчетном 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 переданные показания будут учтены в текущем периоде, даже, если оплата производится за предыдущий месяц;
- если граждане хотят только внести текущие показания приборов учета, а оплату произвести в следующем расчетном периоде, то они обращаются в бухгалтерию пунктов обслуживания граждан;

- воспользоваться услугой «Личный кабинет» для передачи показаний приборов учета через Интернет или с помощью SMS-сервиса. Для этого необходимо зарегистрироваться в бухгалтерии или пунктах обслуживания граждан филиала, 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 нормы на индивидуальные приборы учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждение.
Устанавливать антиманитные приборы за свой счет. При их повреждении определять потребности объема 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 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 техническом паспорте помещения.
2.1.13. Самовольно не присоединяться к внутренним инженерным системам; не присоединяться к ним в одной коллективной (общедомовой), общей (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутреннюю инженерную систему без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.14. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).
2.1.15. Принять, что расчет платы за коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению и горячему водоснабжению, предоставляемому на общедомовые нужды, производится с учетом их организации и нормативов потребления и раз в шесть месяцев производить корректировку платы на общедомовые нужды с учетом фактического потребления многоквартирным домом по общедомовому (коллективному) прибору учета за предыдущие шесть месяцев.
2.1.16. Считать, что при начислении платы за электрическую энергию, потребленную на общедомовые нужды по двухтарифным (день/ночь) общедомовым приборам учета, используется следующая методика расчета:

- определяются различия суммарным потреблением по общедомовому (коллективному) прибору учета (дневной + ночной расход) и суммарным потреблением в квартирах (дневной расход по индивидуальным приборам учета + ночной расход по индивидуальным приборам учета + потребление по нормативу);
- за отчетный период определяется отношение дневного и ночного расхода по общедомовому (коллективному) прибору учета отдельно к их сумме в виде коэффициентов;
- определяется расход электроэнергии на общедомовые нужды путем умножения выделенной разности на коэффициент, соответствующий дневному и ночному расходу (указанные расходы распределяются пропорционально площади квартир) при положительном значении разности) или количества зарегистрированных жителей (при отрицательном значении разности);
- начисление платы за отчетный период производится двумя способами путем умножения расходов на общедомовые нужды на тариф, соответствующий зонам суток;
- в жилищных помещениях, где нет потребности в электроэнергии, которая производится через общедомовую (коллективную) прибору учета, производится расчет расхода по таким помещениям по общедомовой (коллективной) прибору учета, куда не включены помещения, которые не являются объектами обслуживания на территории нанимателя.

учета ;

- из общедомовых расходов за отчетный период, определенных по показаниям 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, предусмотренные законодательством ;
2.1.19. Нести расходы, связанные с созданием 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 контролировать за исполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого :
- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме ;
- участвовать 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 стороннего специалиста, оформленного в письменном виде ;
2.2.4. Требовать соразмерного изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расходов по оплате ;
а) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность ;
б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность ;
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. Создавать 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 управления многоквартирным домом, в том числе и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определения или изменения 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 ; в ином случае, вступившим 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, относящихся 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 прочих зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта ;
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 фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете ;
1.2) принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта ;

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 фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете ;
1.2) принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта ;

управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредитора или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении условий кредитного договора или договора займа, о получении и предоставлении гарантий, поручительства по этим кредитам или займу и об условиях получения указанных гарантий, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом 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 ограничения пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении и расторжении 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) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей, что « размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 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 содержание общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;
 - сведения о количестве случаев нарушения качества коммунальных услуг и (или) 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 объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, определяющие вид работ (услуг) конкретных работ (услуг);
- в) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (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 ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема приобретаемых ресурсов и цен на такие ресурсы;
- б) тарифы (цена) для потребителей, установленных для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов, которыми установлены такие тарифы (цена), 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 информационный стенд (стойка) в помещениях управляющей организации — в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

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

2.3.4. Предложить прежней управляющей организацией 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 и представителей организации составить такой акт - составить его в одностороннем порядке с согласованием уполномоченными представителями собственников.

2.3.5. Осуществлять обслуживание услуг по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользоваться помещением его помещения 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 общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственников заявки по телефону: 61-64-58; устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. На информационный стенд многоквартирного дома, а также на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в платежных документах указывать телефоны аварийно-технических служб, размещать на информационном стенде, в платежных документах документы телефонных 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 помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, 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 заранее время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещений 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 потребителю вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, должностной фамилии, имени и отчества лица, ответственного за проведение работ;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести переговоры с коммунальными

услугами 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 путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а также на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Если не выполнены работы или не оказаны услуги моуль быть выполнены (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 собственников в том числе :

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 предложений, 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, осуществлять 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.

2.4.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взаимодействовать с жилищными

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 информационном стендах сведения о состоянии задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги потребителями многоквартирного дома.

2.4.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушения правил пользования общим имуществом 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 дополнителную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и предоставлять работы, не включенные в перечень обязательств:

- предоставлять и (или) обеспечивать предоставление услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернет, радиовещание, телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, 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;
- предоставлять 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;
- предоставлять 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), которые определяются как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязан оплатить потребитель услуги (далее - плататель) 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, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации в установленном федеральным законодательством в случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющей организацией по согласованию с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и пользователями помещений в многоквартирном доме, в соответствии с пунктами 69-70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам 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, выставляемом управляющей организацией платателю, указываются сведения в соответствии с пунктами 69-70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.7. Платежщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платящего агента ООО «РиЦ» в пунктах обслуживания граждан. При этом платежники 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. Использование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.9. Платежщик 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 с проведением 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 входе приборов учета на стов, утраче 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 установок 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 неравильно 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 коммунальные услуги потребителю неустойку в размере 5% от величины использования коммунальных услуг обязан уплатить потребителю неустойку в размере 5% от величины установленного Правительством Российской Федерации, при этом (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность предоставления 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 несовременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушения порядка, установленного частью 14 ст. 155 ЖК РФ платежщик 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 помещением 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. 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. Общее собрание собственников определяет цели использования полученных денежных средств. 4.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, предусмотренного настоящим договором, а также распределительных (квартирного) или индивидуальных приборов учета, выявленных в процессе проведения работ, стоимость работ, порядок 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.

в) невнесении 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 тому же обязана проинформировать собственников отчетном собрании о данных обстоятельствах.
4.5. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом (ых) помещении (ях) собственника лиц, о которых в соответствии с условиями настоящего договора не сообщал управляющей организации, и невнесении за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, причиненных в результате таких неравномерных действий.

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 (или) пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба.

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 подрядных 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 и инициации и подработки 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 организации и подрядной организации.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать и дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причины инициации и последствия нарушения - факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особое мнение 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 информации от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнении работ ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем ознакомления с соответствующими документами) ;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положением раздела 5 настоящего договора ;
- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений ;
- обращение в органы, осуществляющие государственную жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного возмещения, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о выполнении работ и услуг осуществляются в соответствии с условиями договора и условиями предоставления коммунальных услуг. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится по инициативе собственника.

6.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится по инициативе собственника.

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 многоквартирном доме на момент заключения договора;

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
Приложение № 4 -Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом ;
Приложение № 5 -Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме ;
Приложение № 6- Тарифы на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций;нормативы потребления коммунальных услуг;
Приложение № 7 — Типовая форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год ;
Приложение № 8 - правоустанавливающие документы собственника на жилое(нежилое) помещение в многоквартирном доме (копии).

10. Реквизиты Сторон

Собственник (представитель собственника) : _____
Управляющая организация : _____
_____ ООО СК «Фундамент»
_____ 432029, г. Ульяновск, ул.Камышинская, 19
Паспорт Серия _____ № _____ ИНН/КПП 7327020008/732701001
выдан _____ р\счет 40702810900000000028
_____ к/ счет 30101810500000000856
_____ в Ульяновском филиале ЗАО АКБ «Газбанк»
г. Ульяновск

Подпись Собственника (представителя)

Подпись Генерального директора

_____ И.Р.Низамов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору на управление
многоквартирным домом

Состав и техническое состояние общего имущества
МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Редкино д. 35

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	<u>Редкино 35</u>	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3.	Серия, тип постройки	<u>11-75, к/панельный</u>	
4.	Год постройки	<u>1988</u>	
5.	Степень износа по данным государственного технического учёта		
6.	Степень фактического износа	<u>22%</u>	
7.	Год последнего капитального ремонта	<u>0</u>	
8.	Количество этажей	<u>5</u>	
9.	Наличие подвала	<u>н/подвал</u>	
10.	Наличие цокольного этажа	<u>0</u>	
11.	Наличие мансарды	<u>0</u>	
12.	Наличие мезонина	<u>0</u>	
13.	Количество квартир	<u>90</u>	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
15.	Строительный объём	<u>18 782,3</u>	куб.м.
16.	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	<u>5 439,24</u>	КВ.М.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	<u>4 600,9</u>	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)	<u>0</u>	КВ.М.
17.	Количество лестниц	<u>6</u>	шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	<u>524,4</u>	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)	<u>73:24:031201:92</u>	

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	<u>в удовлет. сост.</u>
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	<u>в удовлет. сост.</u>
	технический этаж	<u>в удовлет. сост.</u>
2.	Крыша	<u>в удовлет. сост.</u>
	парапеты	<u>в удовлет. сост.</u>
	ливневая канализация	<u>без видимых дефектов</u>
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	<u>без видимых дефектов</u>
	несущие стены	<u>без видимых дефектов</u>
	плиты перекрытий	<u>без видимых дефектов</u>
	балконные и иные плиты	<u>без видимых дефектов</u>
	лестничные марши	<u>без видимых дефектов</u>

№п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
	находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	в удовлет. сост.
	двери помещений общего пользования	в удовлет. сост.
	М/п швы	в удовлет. 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 удовлет. сост.
	- стояки	в удовлет. сост.
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлет. сост.
	горячего водоснабжения:	
	- розлив	в удовлет. сост.
	- стояки	в удовлет. сост.
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлет. сост.
	водоотведения:	
	- лсжак	в удовлет. сост.
	- стояки	в удовлет. сост.
	- тройник на стояке	в удовлет. сост.
	теплоснабжения:	
	- розлив	в удовлет. сост.
	- стояки	в удовлет. сост.
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлет. сост.
	газоснабжения:	в удовлет. сост.
5.2	Система электрических сетей:	
	- вводно-распределительные устройства	в удовлет. сост.
	- этажные щитки и шкафы	в удовлет. сост.
	- осветительные установки помещений общего пользования	в удовлет. сост.
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	в удовлет. сост.
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)	
7.	Коллективная антенна	ПСЧ-3ТА-1мх, ЦЭ-630-3В-1мх
8.	Общедомовые приборы учета	ВКТ-Т-1мх, ВСКМ-1мх
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 удовлет. сост.
12.	Узел погодного регулирования	узел сист. абст. погр. регул. в инф. в 6
13.	М/провода	в удовлет. 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. Резникова д. 35

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

№	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Ст-ть на 1 м ² общ. площади, руб./м ² в месяц/годовая плата, руб.	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
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
	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.	Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%. Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.		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 приемков.	С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации		Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций
	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				
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, нарушения теплопередачи, нарушений гидроизоляции	2 раза в год		Ускоренный износ несущих конструкций, угроза безопасности

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, сколов, протечек или промерзаний на плитках 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 растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	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 деформации 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, состояния 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 сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
8.4.	Восстановление или замена отдельных элементов кровли зон отливов, входными в здания, подвояны и над	По результатам осмотра	Угроза безопасности

дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)

эксплуатации

8.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов	<i>В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытий) и условий эксплуатации</i>	Ускоренный износ конструкций Угроза безопасности
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах			
9.1	Выявление выбоины, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	<i>2 раза в год</i>	Ускоренный износ конструкций Угроза безопасности
9.2	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции.	<i>2 раза в год</i>	Ускоренный износ конструкций Угроза безопасности
9.3	Ремонт перегородок	<i>По результатам осмотров</i>	Ускоренный износ конструкций
10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов			
10.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	<i>2 раза в год</i>	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.	<i>По результатам осмотров</i>	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.3	Проведение косметического ремонта л/клеток	<i>1 раз в 5 лет</i>	
11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов			
11.1	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	<i>2 раза в год</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
11.2	Ремонт элементов полов.	<i>По результатам осмотров</i>	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	<i>2 раза в год</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12.2	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений	<i>По результатам осмотров</i>	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима

11. 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 собственника помещений в многоквартирном доме)
1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов				
1.1.	Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	<i>2 раза в месяц</i>		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.2.	Выявление засоров	<i>ежедневно</i>		Угроза безопасности, нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.3.	Плано-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов.	<i>Один раз в 5 лет</i>		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.4.	Устранение засоров.	<i>При возникновении неисправности</i>		Нарушение работоспособности мусоропровода
1.5.	Промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	<i>1 раз в месяц</i>		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.6.	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.	<i>1 раз в месяц</i>		Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
1.7.	Подметание и мытье пола и стен м/камеры	<i>1 раз в сутки</i>		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	<i>2 раза в год</i>		
2.2.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах.	<i>По результатам осмотров</i>		Опрокидывание пыли в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
2.3.	Пылеуборка вентиляционных каналов.	<i>Не реже одного раза в три года.</i>		Нарушение воздухообмена, Угроза заболеваний
2.4.	Проверка чердаков, плотности закрытия входов на них	<i>В холодный период года</i>		Опрокидывание 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>
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 горячего, 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.	Проверка 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, автоматике 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 слаботочных 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 три 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). 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.	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.	
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 горячее водоснабжение в течение

№	Периодичность или условия проведения	Состав работ/услуг	Н/п
7.1	Ежедневно	Состав работ лифта	п/п
7.2	Ежедневно	Контроль за работой лифта посредством системы диспетчерского контроля лифта	п/п
7.3	Ежемесячно	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифта	п/п
7.4	Ежемесячно	Аварийное обслуживание лифта	п/п
7.5	Ежемесячно	Курсовое обслуживание лифта	п/п
7.6	Ежемесячно	Курсовое обслуживание лифта	п/п
7.7	Ежемесячно	Курсовое обслуживание лифта	п/п
7.8	Ежемесячно	Курсовое обслуживание лифта	п/п
7.9	Ежемесячно	Курсовое обслуживание лифта	п/п
1.1	Ежемесячно	Мылка лестничных площадок и маршей	п/п
1.2	Ежемесячно	Выявление и устранение неисправностей лифтовой техники	п/п
1.3	Ежемесячно	Мылка окон	п/п
1.4	Ежемесячно	Выявление и устранение неисправностей лифтовой техники	п/п
1.5	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.1	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.2	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.3	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.4	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.5	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.6	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п
2.7	Ежемесячно	Проверка и обслуживание лифтовой техники	п/п

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

3.1. Подметание и частичная уборка территории.	<i>В соответствии с классом территорий</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).	<i>Ежедневно</i>	<i>Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания</i>
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.	<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.

№ или	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 горячее водоснабжение в течение

централизованного теплоснабжения; не менее 50 °С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 75 °С 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 напряжению, частоты действующим федеральным стандартам.

Услуги оказываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными 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

Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг.	Перечень (услуг) работ.
в течение срока действия договора управления	1. Хранение и ведение необходимой инженерно – технической документации по многоквартирному дому.
	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 вентилиционных 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, оплата по заявкам собственников технических условий на переманировку и (или) переоборудование квартир. Согласование или выдача в установленном порядке по разработанному сторонами организации проектам переманировки 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 выявлению задолженности с неплательщиков.
	9. Произведение сверки расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию собственника помещений или заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов.
в порядке, установленном Законом РФ.	10. (осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан
	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 проживанием гражданными жителями

	<p>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.</p> <p>13. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома для их утверждения на общих собраниях собственников.</p> <p>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.</p> <p>15. Подбор, учет, обучение, расстановка кадров, организация повышения их квалификации.</p> <p>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.</p> <p>17. Прием граждан (наимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам</p> <p>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 извещения о результатах их рассмотрения</p> <p>19. Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом, утвержденным приказом по предприятию.</p> <p>20. Подготовка отчетов об использовании денежных средств собственников многоквартирных жилых домов по содержанию общего имущества.</p> <p>Решение вопросов пользования Общим имуществом</p> <p>22. Диспетчерское обслуживание.</p> <p>23. Прочее</p>
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора
в течение срока действия договора	в течение срока действия договора

Собственник

Управляющая организация

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

Приложение № 3 к протоколу №1
от «12» 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. Рябикова, 35,*

с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

№	Наименование	площадь	
		сметная или договорная стоимость работ на год (руб.)	4577,95 Размер платы на 1 кв.м. (руб.)
1	Содержание мест общего пользования:	480135,40	8,74
1.1	Уборка придомовой территории	177 441,34	3,23
1.2	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер	43 398,97	0,79
1.3	Техническое обслуживание систем отопления	37 905,43	0,69
1.4	Техническое обслуживание ХВС, ГВС, водоотведения	112 617,57	2,05
1.5	Техническое обслуживание систем электроснабжения	57 682,17	1,05
1.6	Техническое обслуживание строительных конструкций	11536,43	0,21
1.7	Дезинфекция и дератизация мест общего пользования	6592,25	0,12
1.8	Обслуживание коллективных приборов учета тепловой энергии, системы погодного регулирования, ГВС и ХВС, электроэнергии	32961,24	0,60
2	Услуга по управлению многоквартирным домом ООО СК	163707,49	2,98
3	<i>Текущий ремонт мест общего пользования и конструктивных элементов</i>	88995,35	1,62
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание жилого фонда	64823,77	1,18
5	Сбор и вывоз ТБО	121956,59	2,22
6	Обслуживание внутридомового газового оборудования ООО «Газпром Газораспределение»	9888,37	0,18
7	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции) ООО «Симбирск-Петротехм-НПО»	2197,42	0,04
8	Услуги паспортичного учета УФ ООО «РИЦ»	21974,16	0,40
9	Распечатка по лицевому счету ООО «РИЦ»	4944,19	0,09
10	Услуги УФ ООО «РИЦ»	28566,41	0,52
ИТОГО по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД		987738,49	17,98

Управляющая организация _____ Собственник _____

Приложение № 4 к договору на управление

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом
Резюме
 Д. 35

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания
1. Техническая документация на многоквартирный дом			
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 качеств 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, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Границы земельного участка, утвержденные МО		
7.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7.	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия сертификата с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества (планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сертификата, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сертификата в ЕИРП)		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		

10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книжки) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы: - договоры; - списки; - журналы ежедневного учёта качества теплоносителя; - журналы качества работ ТО – 1, ТО – 2 по лифтам; - журналы производства работ по текущему и капитальному ремонтам - прочее		

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

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

Управляющая организация

Собственник « _____ »

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение № 5 к договору на управление
 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников
 помещений в многоквартирном доме, расположенном в г. Ульяновске, ул. Рейнива
 д. 35

№, 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 жизни и здоровью граждан	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 № 856 от 16.12.2014г
Горячее водоснабжение	руб./куб. м	30,80	Приказ № 856 от 16.12.2014г
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	18,90	Приказ № 856 от 16.12.2014г
Водоотведение	руб./куб. м	16,31	Приказ № 856 от 16.12.2014г
Газоснабжение	руб./куб. м	5,58	
Электроснабжение	руб./кВт	2,96	Приказ № 457 от 11.11.2014г
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 № 266 от 17.08.2012г
Норматив потребления на холодную воду	куб. м в месяц на 1 чел	5,71	Приказ № 266 от 17.08.2012г
Норматив потребления на водоотведение	куб. м в месяц на 1 чел	9,26	Приказ № 266 от 17.08.2012г
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 № 266 от 17.08.2012г

Управляющая организация:

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (фамилия, инициалы)

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) 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

требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказанных услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

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 (купли-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 обращение (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 помещений факторов причинения ущерба общему имуществу (бездействию) 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 числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости 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 и в г. Ульяновске (требования к содержанию ежегодного отчета)

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 _____