

Договор № 1P10-18
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Ульяновск, пер. 1-й Рабочий, д. 10

Город Ульяновск

«13» 03 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление», ОГРН 1027301581603, ИНН 7328036191, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **директора Яшанова Анатолия Анатольевича**, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и, **собственник** жилого помещения по адресу: **г. Ульяновск, переулок 1-й Рабочий, дом 10 кв. _____** (состоящая из _____ ком-нат), общей площадью 174,46 кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м.

(Ф.И.О.) Управление НКХ административного района Ульяновска, в лице начальника Воронцова, А.В.
действующий на основании Бюллетень и Решение УГД №90 от 24.05.2006

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

(Ф.И.О.) _____,

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____,

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг их пользователям заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, итоговые решения которого оформлены протоколом №1/P10-18 от 16.02.2018 г.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников, разработаны на основании Приказа Минстроя России от 31.07.2014г. №411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом».

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

а) невыполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества управляющая организация обязана уплатить собственнику (по соглашению сторон) неустойку в размере 3 процентов от стоимости соответствующих работ;

б) невыполнения аварийных работ в установленные сроки, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере 0,03 процента от стоимости соответствующих работ, за каждый час превышения сроков, установленных действующим законодательством;

в) переноса работ по текущему ремонту общего имущества на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация обязана возместить (уменьшить стоимость работ) в размере 5 процентов от стоимости определенной сметным расчетом или на основании акта выполненных работ.

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги плательщик обязан уплатить управляющей организации пени, в размере, установленном нормативно-правовыми актами в сфере регулирования отношений между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг.

5.9. В случае несанкционированного подключения к внутридомовой инженерной системе, потребления коммунальных услуг с нарушением порядка учета коммунальных ресурсов, выразившиеся во вмешательстве в работу соответствующего индивидуального прибора учета, а также при безучетном потреблении коммунальных ресурсов лицами незарегистрированными (не заявленными, как проживающими в целях оплаты коммунальных услуг) виновная сторона обязана уплатить стоимость объема коммунального ресурса определенного исходя из норматива потребления и тарифа действующего на день выявления за весь период, в который такое нарушение имело место, а при невозможности определения такого периода за последние шесть месяцев до дня обнаружения.

5.10. При выявлении управляющей организацией фактов, перечисленных в 5.9 виновная сторона обязана уплатить на специальный счет собственников неустойку в размере 5 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу.

6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положения настоящего договора, действуют в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения собственника путем размещения в местах общего пользования жилого дома, а также направляется в письменном виде Председателю Совета дома.

6.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором, могут размещаться в общедоступных местах, в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте управляющей организации, при этом собственники считаются надлежащим образом оповещенными.

6.4. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке:

-управляющая организация вправе обжаловать в суд решение собственников, принятое на общем собрании собственников, в случае, если принятое решение собственников в многоквартирном доме касается надлежащего исполнения управляющей организацией условий настоящего договора.

-собственники вправе обжаловать в суд действия (бездействия) управляющей организации, если такие действия касаются ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствия в управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания более 50% (пятидесяти) процентов плюс один голосов (кв.м.) собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 3 (три) года.

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

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

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

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в приложении N 3 к настоящему договору, и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, определенных решением общего собрания. Указанный акт составляется по форме согласно приложению № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8.7. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора. Требование о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении, а при отсутствии такого срока в 30-дневный срок.

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

8.9. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Экземпляр договора, находящийся у управляющей организации, содержит реестр собственников, заключивших настоящий договор (раздел 9). Договор составлен на 24 страницах 7 приложений:

№ 1. Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности.

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом;

№ 4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме;

№ 5. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг;

№ 6. Порядок обработки персональных данных граждан.

№ 7. Порядок взаимодействия уполномоченных лиц (Совет дома, Председатель совета дома) с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом.

9. Реквизиты Сторон

Управляющая организация: ООО «Строительно-монтажное управление»
 432007, г. Ульяновск, 1-й пер. Рабочий, дом 6 ИНН/КПП 7328036191/732801001 ОГРН 1027301581603 р/с
 40702810520240000953, в ФИЛИАЛЕ ОАО БАНК
 ВТБ В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ БИК 042202837 к/с 30101810200000000837
 Тел./факс 53-78-72; 53-79-06 Тел. круглосуточной АДС: 53-53-76
 официальный сайт www.uksmu.ru



Директор

А.А. Яшанов

М.П.

Приложение к разделу №9 «Реквизиты сторон»
 в части реестра собственников, заключивших договор управления
 многоквартирным домом №10 пер. 1-й Рабочий

Собственник (и):

ФИО / дата рождения	Паспортные данные	Адрес регистрации	Телефон /электронный адрес*	Подпись
Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 15 т. 27-00-46, 27-32-76 ИНН/КПП 7325037133/732501001			администрации города Ульяновска	
л/сч. 03 683 101 590 УФК по Ульяновской обл. отделение Ульяновск г. Ульяновск БИК 047308001 р/с 40204810200000000153				
ОКПО 25433409 ОГРН 1027301160886 ОКНХ 97610 ОКОПФ 81 ОКФС 14 ОКАТО 73401000000				
	<i>А.В. Воронцов</i>			
Уполномоченный представитель(и) собственника (ков) – указать основание				

Примечание: Если помещение находится в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц, то договор управления многоквартирным домом подписывается каждым собственником жилого помещения.
 * при указании электронного почтового ящика предоставление платежного документа будет производиться посредством электронного документооборота.

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Ульяновск, пер. 1-й Рабочий, д. 10

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
1.	Межквартирные лестничные площадки	Количество, шт. - 2 Площадь пола, кв. м - 35,2 Материал пола - дерево	Состояние - удовлетворительное
2.	Чердак	Количество, шт. - 1 Площадь, кв.м. - 318	Состояние - удовлетворительное
3.	Крыши	Количество, шт. - 1 Вид кровли - скатная Материал кровли - листовая сталь Площадь, кв.м. - 453	Состояние - хорошее
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома			
4.	Фундаменты	Вид фундамента - бутовый	Состояние - работоспособное. Требуется ремонт отмосток, кв.м. - 68
5.	Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 1 шт Материал отделки стен - масляная окраска 100 кв.м. Материал отделки потолков, стен - клеевая побелка 125 кв.м.	Состояние - удовлетворительное
6.	Наружные несущие стены и перегородки	Материал - шлакоблоки	Состояние - удовлетворительное
7.	Плиты перекрытий	Количество этажей - 2 Материал - деревянный, оштукатуренный Площадь, кв.м. - 589	В работоспособном состоянии
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома			
8.	Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, шт. - 6 из них: деревянных, шт. - 6 металлических, шт. - 0	В работоспособном состоянии
9.	Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, шт. - 1 из них: деревянных, шт. - 1 пластиковых шт. - 0	Состояние удовлетворительное
10.	Люки, лазы, закрываемые проёмы	Количество, шт. - 1	В работоспособном состоянии
4. Механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование			
11.	Вентиляция	Количество: дымовых каналов, шт. - 3 вентиляционных каналов, шт. - 16 Материал вентиляционных каналов - кирпич	Характеристика эксплуатации: профилактический осмотр, прочистка каналов
12.	Сети электро-снабжения	Длина сети, м. - 70	Состояние работоспособное
13.	Вводные шкафы	Количество, шт. - 1	В работоспособном состоянии
14.	Электрические ВРУ	Количество, шт. - 1	Состояние - хорошее
15.	Этажные щитки и шкафы	Количество, шт. - 0	Отсутствует
16.	Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования, шт. - 3	Замена ламп накаливания на энергосберегающие производится на основании мероприятий по энергосбережению
17.	Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяжённость в однострубнои исчислении: стальные Ø50 мм - 95 м/п.; Ø32 - 83 м/п.; Ø20 - 230 м/п.	Состояние - хорошее Капитальный ремонт произведен в 2015 году
18.	Задвижки, вен-	Количество:	Характеристика эксплуатации: осмотр,

	тили, краны на системах тепло-снабжения	Кран, шт. - 93	ревизия
19	Элеваторные узлы	нет	Отсутствует
20	Радиаторы (обогревающие элементы), расположенные в МОП	Количество, шт. - 1	Состояние - хорошее
21	Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяжённость: розлив – металл, разводка – металл Ø25 мм - 30 м/п Ø15 мм – 10 м/п	В работоспособном состоянии
22	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество, шт.: Задвижек, шт. – 0 Вентили, шт. - 9	В работоспособном состоянии
23	Общедомовые приборы учета	Перечень установленных приборов учета: Эл. энергия, шт. - 1	Состояние - хорошее
24	Указатели улицы № дома на фасаде дома	Количество, шт. – 1	Состояние – хорошее
25	Доски объявлений	Количество, шт. – 0	Отсутствуют
5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома			
26	Общая площадь	площадь застройки кв.м. – 388,30	Состояние - удовлетворительное
27	Элементы благоустройства и озеленения	Подъездные дороги, подходы к подъездам, тротуары, деревья, кустарники, архитектурный облик, освещение придомовой территории.	Состояние - хорошее

**Границы эксплуатационной ответственности управляющей организации
в отношении общего имущества многоквартирного дома**

ВНЕШНИЕ с поставщиками	Граница эксплуатационной ответственности
-по водоотведению	Первый колодец системы наружного водоотведения
-электрической энергии	Первичные контакты РУ-04 кв в здании 1-й Рабочий, д. 10
ВНУТРЕННИЕ с собственниками	
-по отоплению	Вентиль на подводке трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю, при отсутствии вентиля – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.
-по холодному водоснабжению	Вентиль (аварийный) на отводе трубопровода от стояка.
-по водоотведению	Раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.
-по электроснабжению	Первое клеммное соединение внутридомовых электрических сетей на индивидуальном приборе учёта
-по строительным конструкциям, входящим в состав общего имущества	Внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, пер. 1-й Рабочий, д. 10

№п/п	Наименование работы (услуги)	Размер платы на 1 кв.м.	Периодичность (сроки) выполнения
I	Содержание несущих и ненесущих конструкций	2,60	
	осмотр конструктивных элементов здания (составление дефект. актов на обнаружение трещин, проседания фундамента, составление плана мероприятий восстановительных работ)		2 раза в год
	очистка кровли (ливневой канализации) от снега и мусора		2 раза в год
	мелкий ремонт покрытия кровли, примыканий и устранение протечек при площади ремонта менее 1 кв.м.		по мере необходимости
	закрытие подвалов		в течение первых суток от поступления заявки
	мелкий ремонт оконных и дверных проемов		по мере необходимости
	установка табличек номеров домов, восстановление нумерации квартир на подъездах		по мере необходимости
	проверка состояния продухов в цоколях здания, составление плана мероприятий работ		по мере необходимости
II	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	3,95	
1	Обслуживание системы отопления	0,95	
	осмотр системы центрального отопления, проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры		2 раза в год
	ликвидация воздушных пробок в стояке		в течение рабочей смены
	консервация тепловых и элеваторных узлов		1 раз в год
	промывка системы отопления		1 раз в год
	подключение компрессора к сети		1 раз в год
	гидравлические испытания (опрессовка) системы отопления		1 раз в год
	проверка состояния креплений, подвесок и прокладок для магистрального трубопровода на чердаке и в подвале		2 раза в год
	восстановление теплоизоляции до 1 м		по мере необходимости
	регулировка и наладка системы отопления		1 раз в год
	набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках		1 раз в год
	смена прокладок, устранение неплотностей и течи запорной арматуры		по мере необходимости
	обеспечение бесперебойного функционирования системы отопления (достижение нормативной температуры)		в течение рабочей смены
	контроль давления, температуры и расхода теплоносителя		1 раз в неделю
	замер температуры воздуха в жилых помещениях		в течение 4 ч. с момента поступ. заявки
2	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения	1,30	
	осмотр системы водопровода и канализации		2 раза в год
	проверка исправности запорной арматуры, санитарно-технических приборов		2 раза в год
	уплотнение сгонов		2 раза в год
	устранение засоров		по мере необходимости
	прочистка канализационного лежака		1 раз в год
	временная заделка свищей, трещин, установка эластичной накладки с закреплением хомутов		по мере необходимости
	ремонт участков трубопроводов до 1 м		по мере необходимости
	мелкий ремонт запорной арматуры		по мере необходимости
	набивка сальников патрубков на стояках внутренних водотоков		1 раз в год
3	Обслуживание системы электроснабжения	1,17	
	осмотр линий эл. сетей, арматуры и эл. оборудования		2 раза в год
	ППР электрощитовых		по графику
	мелкий ремонт эл. проводки, изоляции в местах общего пользования до 1 м		по мере необходимости
	смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования		по мере необходимости
	смена перегоревших электролампочек в тех подпольях и чердаках, лестничных клетках		по мере необходимости
4	Обслуживание общедомовых приборов учёта	0,15	
	выезд на объект		1 раз в месяц
	определение соответствия условий эксплуатации средств измерения, приборов, узлов и деталей		1 раз в месяц

	визуальный осмотр с целью выявления механических повреждений, наличия и целостности пломб		1 раз в месяц
	проверка надёжности соединений		1 раз в месяц
	проверка работоспособности узла учёта		1 раз в месяц
	снятие показаний и их запись в журнал		1 раз в месяц
	составление акта учёта потребления ресурсов		1 раз в месяц
	предварительный анализ измерений, анализ ошибок		1 раз в месяц
	анализ показаний средств измерения, составление отчётов		1 раз в месяц
	сдача отчётов в ресурсоснабжающие организации		1 раз в месяц
	поверка общедомовых приборов учёта		по истечении межповерочного интервала
	мелкий ремонт приборов учёта		по необходимости
5	Обслуживание вентиляционных каналов	0,12	
	проверка исправности канализационных вытяжек		по графику
	проверка состояния продухов в цоколе здания		1 раз в год
	устранение засоров		по мере необходимости
6	Обслуживание ВДГО	0,18	
	Осмотр по графику		1 раз в год
7	Проведение установленных электроизмерений и испытаний электрооборудования и сетей мест общего пользования	0,08	
	осмотр спец. предприятием		1 раз в год
III	Содержание иного общего имущества	5,80	
1.	Уборка придомовой территории	2,15	
	Летний период		
	-подметание территории		
	с усовершенствованным покрытием		
	2 класс		6 раз в неделю
	3 класс		6 раз в неделю
	с неусовершенствованным покрытием		
	1 класс		6 раз в неделю
	-уборка газонов		
	от сучьев, листьев, мусора		2 раза в год
	от случайного мусора		2 раза в неделю
	-уборка отмосток		1 раз в месяц
	Зимний период		
	- подметание, сдвигка снега до 2-х см		
	3 класс в дни снегопада		1 раз в сутки
	- сдвигание свежеснеговывающего снега (3 класс)		
	3 класс во время снегопада		через 1 час
	-уборка отмосток		1 раз в месяц
	- подметание территории с покрытием в дни без снегопада		6 раз в неделю
	- посыпка наледи песком или смесью		по мере необходимости
	- механизированная уборка машинами		не позднее 4-х ч после окончания снегопада
	- погрузка мусора для транспортировки		1 раз в неделю
	- очистка территории от наледи		2 раза в неделю
	- очистка площадок перед входом в подъезд		6 раз в неделю
2	Уборка контейнерных площадок	0,55	
	очистка контейнерной площадки		1 раз в неделю
3	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	0,30	
	обработка помещений технического этажа и подвала, мусороприемных камер с привлечением спец предпр		2 раза в год
4	Сбор и вывоз ТКО	2,00	
	вывоз КГМ		1 раз в неделю
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,80	
	Услуги по начислению и сбору платежей населения, в том числе регистрационный учёт	1,55	постоянно
	Управление многоквартирным домом	2,10	постоянно
	Ремонт общего имущества, прочие работы	2,50	см. план работ
	ИТОГО работ по содержанию	18,50	

Указанный перечень работ и услуг установлен на первый год действия настоящего договора управления, подлежит ежегодному уточнению в соответствии с пп. 4.4, 4.5 договора.

При заключении договора управления в размер платы за содержание жилья не включены расходы на коммунальные услуги, связанные с содержанием общего имущества. При вступлении в силу нормативно-правового акта, такие расходы подлежат отдельному расчету исходя из плановой стоимости.

**Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Ульяновск, пер. 1-й Рабочий, д. 10**

№, п/п	Наименование документа	Место и сроки хранения
I. Техническая документация на Многоквартирный дом		
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества	СМУ, постоянно
2	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям: - инженерных коммуникаций - коллективных (общедомовых) приборов учета - электрического оборудования - конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	СМУ, 5 лет
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		
3	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	СМУ, договоры с поставщиками услуг, постоянно
4	Акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета: - электрической энергии - ХВС, тепловой энергии	СМУ, постоянно
5	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	СМУ, 3 года
6	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: - договоры подряда; - журналы аварийных заявок; - журналы учета показаний общедомовых приборов учета	СМУ, 3 года

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Ульяновск, пер. 1-й Рабочий, д. 10

№пп	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки
I. Аварийные работы		
1	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного 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	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, 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 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)
16	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17	Неисправности систем автомат 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 оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Тарифы на коммунальные услуги, поставщики услуг

Наименование коммунальной услуги, поставщик	Единица измерения	Тариф, действующий на дату 01.03.2017г.	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Холодное водоснабжение, УМУП «Ульяновскводоканал»	руб./ куб. м	23,19	Приказ Министерства экономического развития Ульян. области от 14 декабря 2017 г. № 06-531
Водоотведение, УМУП «Ульяновскводоканал»	руб./ куб. м	19,93	Приказ Министерства экономического развития Ульян. области от 14 декабря 2017 г. № 06-531
Теплоснабжение, УМУП «Городская теплосеть»	руб./ Гкал	1786,60	Приказ Министерства экономического развития Ульян. области от 14 декабря 2017 г. № 06-531
Электроснабжение, ОАО «Ульяновскэнерго»	руб./ кВт	Одноставочный – 2,49 Дневная зона - 2,72 Ночная зона – 1,36	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-587 от 14 декабря 2017 года

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления, без учёта повышающих коэффициентов	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего норматив
Норматив потребления на холодную воду	куб. м на 1 чел.	1,72 месяц	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-64 от 25 мая 2017 года
Норматив потребления на водоотведение	куб. м на 1 чел.	1,72 месяц	

При наличии технической возможности установки индивидуальных приборов учета, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.12.2014г. №1380 "О вопросах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" к указанным нормативам потребления подлежат применению повышающие коэффициенты:
с 01.01.2017 - 1,5.

Нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, на кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Наименование норматива потребления коммунальной услуги на ОДН	Единица измерения	Значение норматива коммунальных услуг на ОДН	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего норматив
Норматив потребления на электрическую энергию	кВт. час в месяц на 1 кв.м.	0,4431	Приказ Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области №06-66 от 25 мая 2017 года

В случае установления тарифов и нормативов на коммунальные услуги нормативно-правовыми актами, изменения в договор управления не вносятся. Подлежат применению тарифы и нормативы, установленные в порядке, определенном Законодательством РФ с момента вступления в действие нормативно-правового акта. При этом управляющая организация уведомляет собственников об изменениях тарифов и нормативов путем опубликования на официальном сайте www.uksmu.ru, а также в соответствующем разделе платежного документа, направляемого собственникам помещений.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

год постройки многоквартирного дома 1972 г;

площадь жилых помещений – 499,75 кв.м.

площадь нежилых помещений – 0 кв.м.

площадь застройки – 388,3 кв.м.

количество этажей – 2

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №2 на период с 01.03.2018 год по 28.02.19 год действия договора управления. Условия и порядок изменения перечней на последующие годы регулируется пунктами 4.3. – 4.5. настоящего договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с «01» марта 2018 г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.

3.1.2. Оказывать собственнику услуги, надлежащего качества, по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги, надлежащего качества, собственнику и пользующимся его помещением в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06. 05. 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации. В течение действия гарантийного срока, составляющего не менее одного календарного года на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества устранять за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.4. Обеспечить диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки, организовать прием заявок в рабочее время по телефону: **96-11-73**, а также аварийное обслуживание в нерабочее время и выходные дни по телефону **53-53-76** (код города 8422), устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором:

- на общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей организации в счет платы по настоящему договору,

- на имуществе собственника за счет средств собственника помещения (пользователя).

Разместить на информационных стендах, на официальном сайте в сети «Интернет» www.uksmu.ru, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.5. Вести учет произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в виде реестров, справок о стоимости работ (в случае выполнения работ подрядчиком). Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию знакомить с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председателя совета дома, а в случае отсутствия Председателя совета дома, комиссии, выбранной из числа граждан, являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (далее - обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет рассмотрений предложений (заявлений, жалоб). Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». По письменному запросу (а также

**Порядок обработки персональных данных граждан
для целей исполнения договора**

1. Цель обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан- нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности начисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной (в дальнейшем также при рассмотрении дела судом) работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных:

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: Управляющая организация и ее представители, а также операторы по приему денежных средств граждан и их представители. Представитель управляющей организации, организации-агента осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан- субъектов персональных данных.

3. Порядок получения согласия граждан- субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации:

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору. В случае несогласия субъекта персональных данных с передачей таких данных, субъект персональных данных направляет в Управляющую организацию в письменной форме обращение, выражающее несогласие на обработку его персональных данных. В случае получения указанного обращения, Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки Управляющей организацией/лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организацией.

4. Перечень персональных данных (далее-данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего Приложения к Договору:

- 1) Фамилия, Имя, Отчество граждан и родственные отношения;
- 2) Адрес места жительства (по месту регистрации и фактическому месту проживания);
- 3) Площадь принадлежащего помещения;
- 4) основание владения помещением (собственник/наниматель/арендатор);
- 5) паспортные данные собственников помещений (серия и номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе);

5. Перечень действий с персональными данными, указанными в п. 4 настоящего Приложения к Договору:

- 1) сбор и накопление данных;
- 2) уточнение (обновление, изменение) данных;
- 3) хранение данных;
- 4) обезличивание данных;
- 5) использование данных для целей исполнения Договора;
- 6) уничтожение данных;
- 7) передача данных контролирующим и надзорным органам, Представителю Управляющей организации, при наличии задолженности по внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги многоквартирного дома, ресурсоснабжающим организациям.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях.

7. Дополнительные условия:

Согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также имеет силу в течение 3-х лет после его расторжения (в течение срока давности). В случае необходимости привлечение третьих лиц для выполнения предусмотренной Договором обязанности Управляющей компании по осуществлению деятельности по приему платежей от физических лиц и ведению операций по расчетам за оказанные услуги, в случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего Приложения, способами, указанными в п. 6 настоящего Приложения.

Порядок взаимодействия уполномоченных лиц (Совет дома, Председатель совета дома) с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом №10 пер. 1-й Рабочий

Понятия, применяемые в приложении

Собственник помещения (далее - собственник) — гражданин или юридическое лицо, имеющий в собственности помещение в доме.

Управление домом - деятельность по оказанию в течение согласованного срока за плату услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственнику помещения и пользующимся помещениями в доме лицам.

Председатель МКД – избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений на срок действия полномочий Совета многоквартирного дома.

Представитель управляющей организации – лицо (лица), уполномоченное на взаимодействие с собственниками помещений, Советом дома, Председателем Совета дома по вопросам управления, содержания и ремонта, предоставления коммунальных услуг, иным вопросам.

Настоящее приложение к договору содержит основные принципы взаимодействия уполномоченных лиц между собственниками и управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом. Уполномоченные лица действуют в соответствии с ЖК РФ исключительно в интересах собственников по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг.

1. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений дома №10 пер. 1-й Рабочий от 16 февраля 2018 г. Собственники, уполномочивают председателя Совета многоквартирного дома для целей исполнения функций, указанных в настоящем Приложении к Договору и в тексте Договора.
2. Председатель Совета многоквартирного дома, члены Совета многоквартирного дома в целях осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом принимают на себя осуществление следующих функций:
 - при обнаружении неисправностей общего имущества или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в МКД, немедленно сообщать о неисправности в обслуживающую организацию (96-11-73), а в нерабочее время - в аварийную службу управляющей организации (53-53-76).
 - по приглашению управляющей организации или уполномоченного им лица присутствовать при подписании необходимых актов в следующих случаях: при осмотрах общедомового имущества, заполнения журналов учета показаний общедомовых приборов учета, составлении плана текущего ремонта, подготовки документации для проведения капитального ремонта.
 - рассматривать предложения управляющей организации и при необходимости принимать решения по вопросам содержания и ремонта дома, включая изменение размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги.
 - осуществлять контроль за деятельностью управляющей организации, а именно: проверять сведения и документы (договоры, расчеты и пр.) имеющие отношение к исполнению настоящего договора; проводить проверки фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; результатов реагирования на жалобы и заявления потребителей; степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.
3. В соответствии с решением собственников, председатель Совета дома получает вознаграждение, путем начисления в платежном документе отдельной строкой, в размере 40 руб. с квартиры.
4. В случае отсутствия Председателя Совета МКД, его болезни, при иных обстоятельствах препятствующих выполнению им своих обязанностей, Председатель Совета МКД в срок, не позднее, чем за 2 рабочих дня предоставляет в управляющую организацию сведения (ФИО, № квартиры, контактный телефон) о лице, которое принимает на себя выполнение его функций.
5. В целях оперативного взаимодействия между Советом дома, собственниками помещений и управляющей организацией управляющая организация определяет представителей:
 - по вопросам, связанным с исполнением договора управления, внесением изменений в договор управления, а также определением порядка финансирования работ по договору является руководителем управляющей организации – Яшанов Анатолий Анатольевич. Осуществляет личный прием граждан, Председателя Совета дома и уполномоченных лиц по понедельникам с 14-00 (предварительное согласование обязательно).
 - по расчётам по договору управления - главный бухгалтер Антонова Александра Александровна. Прием граждан - каждый вторник с 8-00 до 11-00. При проведении заседаний Совета дома - в заранее согласованное время.
 - по проведению общих очередных и внеочередных собраний собственников – заведующая канцелярией Смолина Ирина Николаевна;
 - по вопросам взыскания задолженности, заключения соглашений по оплате за жилищно-коммунальные услуги - менеджер по работе с гражданами Уткина Елена Нуркуловна.
6. Согласно протоколу собственников помещений дома №10 пер. 1-й Рабочий №1/Р10-18 от 16.02.2018 г. определен список лиц, уполномоченных собственниками на взаимодействие с управляющей организацией:

Председатель Совета дома – Иванова Фаида Ахтамовна
Уполномоченные лица (Совет дома):

Фамилия, имя, отчество	Собственник жилого помещения / квартиры
Иванова Фаида Ахтамовна	кв.2
Евсеева Наталья Владимировна	кв.4
Ушников Алексей Иванович	кв.5

7. В целях контроля выполненных работ по текущему ремонту общего имущества, находящегося в местах общего пользования управляющая организация подписывает акты выполненных работ с участием Председателя Совета МКД по прилагаемой форме.

АКТ
о приемке выполненных работ

« _____ » _____ 201__ г.

Комиссия в составе: (мастер обслуживающей/подрядной организации)
(Председатель Совета МКД)
(представитель управляющей организации)

Составили настоящий акт в том, что по адресу пер. 1-й Рабочий, д. 10, (указать место выполнения работ) произведены работы по (замене / ремонту инженерных сетей, оборудования, внутренней отделке и пр.) в следующих объемах: (указываются пог.м., ед., кв.м.)

Гарантийный срок (составляет – указать срок, установленный нормативно-правовым актом, а в случае отсутствия при выполнении плановых работ – не менее шести месяцев; при выполнении аварийно-восстановительных работ – не предоставляется).

Сведения об отсутствии претензий. (при наличии претензий - указать срок, в течение которого недостатки должны быть устранены)

Подписи комиссии _____

При выполнении работ в жилых помещениях, а также при ремонте межпанельных швов:

Подписи жителей _____

**ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ
ПО ТЕКСТУ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

- **ЖК РФ** – Жилищный Кодекс РФ, утвержден Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ
- **ПП 354** – Правила предоставления коммунальных услуг, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06. 05. 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- **ПП 731** – Стандарт раскрытия информации, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"
- **МОП** – места помещений общего пользования (помещения обслуживающие более одного жилого помещения в многоквартирном доме: межквартирные лестничные площадки, технический подвал, лестницы, коридоры, крыша и др. помещения, в которых расположено санитарно-техническое и иное оборудование, находящее в многоквартирном доме предназначенное для обслуживания и эксплуатации более одного помещения в доме).
- **МКД** – многоквартирный дом (единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем жилой дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников).

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК!

На основании решения общего собрания собственников помещений №1/Р10-18 от 16 февраля 2018 г. многоквартирным домом № 10 по пер. 1-й Рабочий управляет ООО «Строительно-монтажное управление» (ЛИЦЕНЗИЯ 073-000061, выдана Главной государственной инспекцией регионального надзора Ульяновской области 20 апреля 2015г).

ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ООО «Заречное», г. Ульяновск, ул. Пионерская, д. 1

тел. 96-11-73, Директор Мурыванов Николай Владимирович

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

Обслуживание системы электроснабжения

тел. 53-53-76

запроса, поступившего в электронном виде) о предоставлении информации, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», такая информация предоставляется в течение 10 рабочих дней.

3.1.7. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва,
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события,
- о плановых ремонтных работах, работах выполняемых по графику – за 10 дней до начала выполнения работ;

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. 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 (ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении №4 к настоящему договору).

3.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего договора.

3.1.11. Доставлять собственнику платежные документы в почтовые ящики (при наличии электронной почты – согласно электронному адресу почтового ящика), на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов. Информирование собственников заключается в размещении объявлений (сообщений) на информационных стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на информационных стойках в помещении управляющей организации и (или) на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или в средствах массовой информации, разместив соответствующее объявления в газете «Ульяновск сегодня».

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

3.1.13. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на общедомовых инженерных сетях.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, в соответствии с решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения согласовывать планирование работ с Советом многоквартирного дома. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Представлять собственникам, путем вручения председателю совета дома на бумажном носителе, а так же размещения на сайтах www.reformagkh.ru и www.uksmu.ru, ежегодный отчет о выполнении договора управления в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, а в последний год действия договора – не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия, при проведении общего собрания собственниками отчет представляется устно (собрании представителей - Совета дома) с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания. Форма отчета, подлежащая раскрытию утв. приказом Министра России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Управляющая органи-

зация также должна раскрывать информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации ПП №731 от 23.09.2010г.:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- меры по снижению расходов выполняемые на работы (услуги);
- периодичность и сроки осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; при наличии отклонения от плана работ указать причины, повлекшие такое отклонение;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта, а также коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);
- стоимость работ (услуг), оказываемых управляющей организацией с указанием описания каждой работы, периодичности выполнения, результата работы, гарантийного срока (в случае если гарантия качества работ предусмотрена нормативно-правовыми актами);
- информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы (в соответствии с Приложением 5);
- общая информация об управляющей организации, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, а так же сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами;
- перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов и оснований расторжений договоров управления;
- общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, конструктивные элементы дома.

При наличии письменных возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений, управляющая организация вносит изменения и уточнения в отчет, либо направляет обоснованный мотивированный ответ собственнику, с указанием о возможности ознакомления документов, подтверждающих отчет. При урегулировании разногласий, а также при отсутствии возражений собственников отчет считается утвержденным в течение 30-днев с момента его направления собственникам помещений и (или) их уполномоченному лицу.

3.1.17. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с выполнением обязательств управляющей организации по договору. В случае отсутствия указанной информации на официальном сайте, направлять документы в адрес потребителя посредством почтового отправления.

3.1.18. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника. Оценка нанесения ущерба имуществу составляется в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

3.1.19. Осуществлять прием и передачу документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 № 713. Вести реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан. При необходимости проводить выверку такого реестра.

3.1.20. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии 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 расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

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

в) заключать энергосервисные договоры, вести учет мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника. В целях обработки персональных данных граждан при исполнении настоящего договора применять порядок, установленный Приложением №6 к настоящему договору.

3.1.22. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.

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

3.1.24. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей компании. В целях организации контроля определить лиц (Совет дома), уполномоченных собственниками осуществлять взаимодействие с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом согласно Приложению №7 к настоящему договору.

3.1.25. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя Совета дома из числа собственников признать его, как представителя собственников многоквартирного дома.

3.1.26. Предоставлять по требованию председателя Совета дома 1 раз в квартал, необходимую информацию по сбору и освоению денежных средств граждан, 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 предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 – х рабочих дней с даты обращения.

3.1.27. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ, форма актов, оформляемых между лицами, уполномоченными на взаимодействие с управляющей организацией приведена в Приложении №7. Если в течение месяца, а также десятидневный срок со дня его окончания, в управляющую организацию не поступало актов о нарушении качества выполняемых работ (услуг) по содержанию и ремонту, а также нарушения качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании, то работы по исполнению договора управления, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг считаются оказанными в полном объеме.

3.1.28. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета дома, если работу выполняет сама управляющая организация; если к выполнению работ привлекалась подрядная организация знакомить председателя Совета дома с результатом выполненных работ.

3.1.29. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и председателя совета дома.

3.1.30. Принимать участие в приемке на учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.31. Показания общедомовых приборов учёта потребления энергоресурсов снимать в сроки, определённые договором с поставщиками услуг, вести журнал учёта показаний общедомовых приборов учёта, знакомить с журналом учёта председателя Совета дома в течении 1 рабочего дня с момента обращения.

3.1.32. Использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, осуществлять только с согласия собственников. Предоставлять информацию по условиям, ранее заключённых договоров с третьими лицами, председателю совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения. Знакомить с договорами, заключёнными с третьими лицами, выдавать копии договоров, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

3.1.33. Средства, поступающие за аренду помещений и пользование общим имуществом (или его части) в многоквартирном доме на счёт управляющей организации, за вычетом установленных законодательством налогов и процентов, причитающихся управляющей организации, учитывать и включать на осуществление работ по согласованию с уполномоченным и лицами (Советом дома) на текущий ремонт или иные цели, определённые решением общего собрания собственников помещений.

3.1.34. В течении первого полугодия 2017 года оформить Акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) приборов учета потребления холодной воды и тепловой энергии.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.

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

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

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

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

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

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

3.2.8. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по согласованию с советом многоквартирного дома: сдача в аренду нежилых помещений, размещение оборудования, предоставление в пользование коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитов) для размещения инженерных сетей, проведение работ и прочие цели, с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые собственниками помещений.

3.2.9. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением собственниками помещений данных затрат. Порядок и условия инвестирования согласовываются с Советом многоквартирного дома.

3.2.10. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора в случаях, если члены совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

3.2.11. Вскрывать квартиру (комнату) Собственника помещений в аварийных и иных ситуациях (по согласованию с Советом дома о необходимости доступа) в случае отсутствия сведений в течение трех суток о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей управляющей или подрядной организации, председателя Совета дома или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.12. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором, в том числе привлекать третьих лиц для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме с включением размера платы в платежный документ отдельной строкой.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с п.1 ст. 155 Жилищного Кодекса.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час до 7.00 час (при производстве ремонтных работ с 9.00 час до 19.00 час; в нерабочие дни с 10.00 час до 18.00 час). если иные часы не установлены общим собранием Собственников помещений.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 25 числа текущего месяца.

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

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

3.3.7. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учёта (ИПУ). В случае неисправностей ИПУ немедленно информировать управляющую организацию.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору (если это не является нарушением техники безопасности);

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

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

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

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, адрес местонахождения), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества многоквартирного дома; об организациях-поставщиках коммунальных услуг; сведения о часах и порядке приема Собственников директором и специалистами управляющей организации.

3.4.6. Заключать с управляющей организацией Соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учётом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения. Заключать Соглашение о рассрочке оплаты услуг по оборудованию жилого помещения индивидуальными приборами учета, а также по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

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

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора. Цена договора управления определяется из планово-договорной стоимости работ (услуг) включенных в перечень в соответствии с Приложением №2 договора управления, и стоимости коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством РФ.

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

а) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);

г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, которая на момент заключения составляет: 18 рублей 50 копеек в месяц за 1 кв. метр общей площади, срок действия указанной платы до 28.02.2019 г.

4.4. Управляющая организация за 60 дней до окончания каждого календарного года вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, а также стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные перечни после их утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять на общем собрании решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

4.5. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании собственников помещений решение о размере платы по содержанию и ремонту общего имуще-

ства в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и индекса к планово-договорной стоимости работ, в размере ставки инфляции, определяемой уполномоченным органом государственной власти, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Размер платы на текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с планом управляющей организации на предстоящий календарный год, составленном на основании актов ежегодных осмотров по согласованию с Советом дома. При формировании плана работ по текущему ремонту на предстоящий год Совет дома руководствуется кроме актов общих осмотров дома, также перечнем мероприятий по энергосбережению (2016-2020гг), в случае его утверждения решением общего собрания собственников помещений.

Размер платы и перечень работ на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме может определяться на период более одного календарного года, если собственниками или уполномоченными лицами (Советом дома) утверждена производственная программа выполнения текущего ремонта на длительный срок. В случае если производственная программа текущего ремонта не утверждена, и собственники на общем собрании не приняли перечень работ по текущему ремонту на последующий год (годы), то размер платы на текущий ремонт принимается с учетом указанного в договоре индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении №5 к настоящему договору). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае, если общедомовой (коллективный) и все индивидуальные (квартирные) приборы учета имеют одинаковые функциональные возможности по определению объемов потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, то объемы коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяются отдельно по каждому времени суток или иному критерию и размер платы на каждый из таких объемов коммунальной услуги распределяется между потребителями. В иных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяется и распределяется между потребителями в многоквартирном доме без учета дифференциации этого объема по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, устанавливается в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306. (Приложение №5).

4.7. Платежный документ оформляется в соответствии с Приказом Минрегиона России от 19.09.2011 N 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему денежных средств физических лиц. (ООО «РИЦ», ОАО «Сбербанк России», платежные терминалы).

Ответственность за последствия внесения платы самостоятельно плательщиком за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения банковского счёта управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация обязана направить плательщику письменное сообщение об изменении банковского счёта в платежном документе, согласно пункту 4.7 настоящего договора. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщика об изменении банковского счёта несет управляющая организация.

4.9. Не использование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и платы за отопление.

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

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника на основании решения общего собрания о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации: о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения кредитных средств и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.12. Виды работ по капитальному ремонту определены региональной программой и оплачиваются за счет взносов на капитальный ремонт. В случае принятия собственниками помещений решения о выполнении работ, не включенных в региональную программу, собственники вносят дополнительные взносы на капитальный ремонт управляющей организации.

4.13. В качестве способа накопления фонда капитального ремонта собственниками помещений может быть принято решение о выборе способа путём открытия специального счета капитального ремонта на многоквартирный дом с выбором владельца специального счета: региональный оператор или управляющая организация.

4.14. В случае принятия решения собственниками помещений о способе накопления на специальном счете, открытого на имя управляющей организации, последняя в интересах собственников принимает обязательства по заключению дополнительного соглашения с платежным агентом на приём целевых взносов на капитальный ремонт, включению платы за капитальный ремонт в платежный документ, а также обязательства по взысканию задолженности указанных взносов.

5. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договору управления и ответственность сторон

5.1. Контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами и Председателем Совета многоквартирного дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

5.2. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества определяется в соответствии с положениями Постановлением Правительства Российской Федерации от 06. 05. 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с учётом положений настоящего договора:

- для установления факта оказания услуги ненадлежащего качества Собственники приглашают управляющую организацию на комиссионную проверку путем письменного извещения с указанием даты и места проведения проверки. Собственники также вправе приглашать представителей отраслевого органа местного самоуправления.

- при отсутствии в комиссионной проверке представителя управляющей организации, отказе представителя от подписания им акта о её проведении и результатах, данные сведения заносятся в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежаще составленным;

- в случае наличия разногласий между сторонами по результатам проверки каждая из сторон вправе занести в акт комиссионной проверки свои возражения;

- при проведении комиссионной проверки стороны вправе производить фото и/или видеосъемку объекта и хода проведения проверки;

- возникшие в ходе комиссионной проверки разногласия стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.

5.3. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору и выводы комиссии об устранении выявленных нарушений являются для управляющей организации обязательными.

5.4. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

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

5.6. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения, в случае если нарушение качества коммунальных услуг возникло в следствие действий управляющей организации.

5.7. В случае: