

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

г. Ульяновск

«01» мая 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солидарность»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Данилова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава и выданной лицензии № **073-000034** от **09.04.2015г.**, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома (МКД) № **47** по **улице Шолмова**, общей абонируемой площадью **3 066,32 кв.м.**, именуемые в дальнейшем «Собственники» («Пользователи»), в лице Председателя Совета дома Зиновьева А.А., действующего от имени собственников МКД на основании **решения собственников жилья (Протокол № 1 от 25.04.2017 г.)**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 47 по адресу: улица Шолмова, город Ульяновск. Местом исполнения настоящего договора является место нахождения многоквартирный дом, адрес которого указан в настоящем пункте.

1.2. Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражены в разделе 5 настоящего Договора. Передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах собственников (нанимателей) помещений в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью обеспечения предоставления собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества и при наличии соответствующего оборудования.

Настоящий пункт договора, равно как и иные пункты договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, утрачивают силу, в случае если нормами действующего жилищного законодательства будет предусмотрен прямой договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемый между Собственниками и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса с целью обеспечения предоставления соответствующих коммунальных услуг, заключенного между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией подлежит расторжению. Собственники от собственного имени либо Управляющая организация, действующая без доверенности как представитель собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах собственников, заключают договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в целях обеспечения соответствующими коммунальными услугами. В данном случае начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО, платежный документ на оплату выставляет РСО и оплата за коммунальные услуги производится в соответствующую РСО;

б) с подрядными организациями, в целях получения собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

в) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание жилого помещения, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

д) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД на возмездной основе.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

1.7. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ Собственник (и) уполномочивает (уполномочивают) Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственника (-ов) перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственника (-ов) совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ, представлять интересы Собственника (ов) в судах общей юрисдикции со всеми права и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы), в том числе:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;

- по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) из многоквартирного дома и придомовой территории;

- по обеспечению работы лифтового хозяйства (оборудования);

- по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери, коллективной антенны;

- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;

- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, газовых сетей, вентиляционной системы; пожарной сигнализации (системы пожаротушения), в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;

- по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и дополнительные услуги; по начислению платежей за коммунальные услуги через специализированные организации (платежных агентов);

- по обслуживанию общедомовых приборов учета на газ, электроэнергию, ГВС, ХВС, тепловой энергии;

- по обслуживанию котельного оборудования и/или по содержанию газовой крышной котельной;

- по обслуживанию и содержанию строительных конструкций (ограждений); оборудования, сетей (систем), входящих в состав общего имущества МКД.

б) оказания услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;

в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и **только** при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

- об определении источника финансирования,

- об утверждении размера платы,

- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов;

- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

г) по обеспечению предоставления коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы));

- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением;

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

Собственники (пользователи) нежилых помещений непосредственно заключают: договоры на поставку коммунальных ресурсов с соответствующей ресурсоснабжающей организацией; договор по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Собственники (пользователи) жилых помещений заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональном оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами действующего законодательства. (при условии принятия такого законодательства Ульяновской областью)

д) выполнения работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение энергоаудита многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещения и принятия на данном собрании собственниками помещений размера платы, с учетом предложений Управляющей организации;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;

- созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ, услуг отличного от перечня, отраженного в разделе 6 настоящего договора. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, отраженный в разделе 6 настоящего договора;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

- предоставлять Собственникам необходимый перечень (объем), сроки выполнения, стоимость работ и размер ежемесячной платы по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов (работ), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов для регистрации граждан;

- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учетом предложений Управляющей организации;

- заключить (с правом подписи) в интересах каждого собственника помещений в МКД со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений и норм действующего законодательства;

- принимать от собственников (пользователей) показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период за который были сняты показания;

- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;

2.1.4. информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственников о

причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

2.1.5 хранить и по мере необходимости вносить в имеющуюся техническую документацию МКД изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением условий настоящего договора;

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством;

2.1.7. в течение трех рабочих дней направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (пользователя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (пользователя) с указанием причин;

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время проверки:

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;

- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений;

- достоверности предоставленных Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Собственником (нанимателем) доступа в помещение в согласованные дату и время, Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае непредставления Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 26 числа текущего месяца Управляющая организация применяет информацию и производит расчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.9. информировать Собственников (пользователей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ, в соответствии с разделом 6 настоящего договора;

2.1.10 предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей);

2.1.11. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общим собранием Собственников;

2.1.12. организовать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату коммунальных услуг, услуги «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг и внесения платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), разработанного на основании норм действующего законодательства:

- путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте **solid73.ru**, в том числе на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) **dom.gosuslugi.ru** в сроки, предусмотренные законодательством РФ;

- собственникам (пользователям), не прошедших регистрацию в личном кабинете, через председателя и/или членов Совета многоквартирного дома, путем доставки платежного документа в запечатанном виде до почтового ящика, расположенного в подъезде МКД.

Собственник (пользователь) вправе лично получить в Управляющей организации платежный документ или на основании заявления Собственника (пользователя) платежный документ может быть направлен по почте заказным письмом с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя).

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения (по обращению с твердыми коммунальными отходами), заключенных между собственниками помещений и с соответствующей ресурсоснабжающей

организацией (региональном оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), платежные документы для оплаты коммунальных услуг выставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами) и оплата при наличии прямых договоров осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организации (региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами);

2.1.13. предоставить по запросу Собственника (пользователя) информацию о порядке расчета платы за коммунальные, жилищные и иные услуги, с указанием ссылки на нормативные и иные документы, регулирующие данные правоотношения;

2.1.14. осуществить перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491;

2.1.15. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (пользователей) по телефонам:

**Аварийно-диспетчерская служба; 70-32-58, 27-86-96, 70-32-86**

2.1.16. осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию. В случае если председатель Совета дома (член Совета дома) или иное лицо, уполномоченное Собственниками помещений, изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний;

2.1.17. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (тридцати) дней до прекращения (окончания срока) действия либо досрочного расторжения настоящего Договора уполномоченному лицу собственников (одному из собственников помещений МКД), вновь избранной управляющей организации;

2.1.18. осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти;

2.1.19. на основании письменного заявления Собственника, в течение пяти рабочих дней выдать ему выкопировку текста настоящего договора без предоставления перечня собственников, подписавших настоящий договор;

2.1.20. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному заявлению Собственника в течение пяти рабочих дней предоставить Собственнику на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Управляющей организации. Копирование силами УО производится на платной основе;

2.1.21. в течение гарантийного срока, установленного Застройщиком, при обнаружении недостатков в общедомовом имуществе МКД требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. представлять интересы Собственников (пользователей) в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;

2.2.3. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, и работы по управлению многоквартирного дома, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту (при наличии протокола общего собрания собственников об утверждении текущего ремонта), дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), утвержденного на общем собрании собственников помещений, а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

- предоставить рассрочку по оплате задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, путем заключения соглашения;

- обратиться в суд с соответствующим иском заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;

2.2.4. средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.5. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику (пользователю) коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя);

2.2.6. дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в таблице № 3 п. 6.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом Собственников, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) Собственником и указывается отдельной строкой «Плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

Объем (перечень) данных видов работ (услуг) и их стоимость подлежат обязательному согласованию с Советом МКД;

2.2.7. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.8.. на платёжном документе располагать информацию для Собственников (пользователей), за исключением информации коммерческого характера;

2.2.9. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандальные, антимагнитные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация совершает действия предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать пункты приема платежей от Собственников (пользователей) за ЖКУ и дополнительные услуги, бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности;

2.2.11. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (пользователей, пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.2.11. осуществлять иную деятельность по предоставлению отдельным собственникам (пользователям) выполнение работ (оказание услуг) на коммерческой основе и на основании индивидуальной заявки непосредственно в помещении Собственника (пользователя) в соответствии с действующими в Управляющей организации расценками.

### 2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.1. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:

- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников;
- принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в формах, отраженных в ст. 44.1 ЖК РФ.

2.3.2. Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан разместить информацию (уведомление, объявление) о:

- созыве общего собрания собственников помещений за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня общего собрания, даты, места и времени его проведения;
- принятых на собрании решениях и итогах голосования.

Информация (уведомление, объявление) о созыве общего собрания собственников помещений (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования) размещается на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, либо на дверях входных групп либо на фасаде дома и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования).

2.3.3. Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

2.4. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных и собранных денежных средств, и в первых числах первого месяца второго квартала представляет отчет Совету многоквартирного дома, а так же размещает на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

## **2.5. Собственники (пользователи) имеют право:**

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении условий настоящего договора со стороны Управляющей организации;

2.5.2. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.5.3. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с разделом 4 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составления акта, устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных);

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.5.5. инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, согласно ст. 44 - 48 ЖК РФ;

2.5.6. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за ЖКУ и дополнительные услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием их перечню, составу и периодичности выполнения либо выполнения работ (предоставление услуг, в том числе коммунальных) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.5.7. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.

В случае осуществления самовольной замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации и т.д. при отсутствии письменного согласования с Управляющей организацией и решения общего собрания собственников, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам;

2.5.8 на получение платежного документа, оговоренного в п. 2.1.12 настоящего договора.

2.5.9. при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующем заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке;

## **2.6. Собственники (пользователи) обязаны:**

2.6.1. ежемесячно не позднее 25 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере и порядке, определённых условиями настоящего Договора, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации;

2.6.2. при не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме, при отсутствии в городе более 24 часов, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника (пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении. При непредставлении такой информации и в случае не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) обязан возместить причиненный ущерб гражданам (юридическим лицам) и их имуществу;

2.6.3. в течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), сообщить о количестве постоянно проживающих в квартире лиц, с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

2.6.4. соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

В случае бездействия либо не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

2.6.5. дополнительно оплатить выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в таблице № 3 п. 6.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом Собственников, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора, соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата;

2.6.6. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.7. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, расположенных в помещении;

2.6.8. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивандальных (антиманнитных)); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.9. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Управляющую организацию;

2.6.10. принимать на общем собрании собственников помещений решений:

- об установлении размера платы за содержание жилого помещения с учетом предложений Управляющей организацией;



- о необходимости: проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг);

2.6.11 обязать пользователей и иных лиц аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник, согласно условиям настоящего договора;

2.6.12. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов;

2.6.13 при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 23 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или её платёжному агенту. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (её платёжному агенту) в иные сроки, данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.6.14. при выборе иного способа управления или иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников (пользователей) по оплате выполненных авансом работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в период действия настоящего договора, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (пользователей), на основании платежных документов выставяемых новой Управляющей организацией. Сумма ежемесячного платежа по задолженности отражается в платежном документе в разделе «прочие услуги»;

2.6.15. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих;

2.6.16. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.17. в зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.) и не допускать бесконтрольного схода (падение) снега (наледи, сосулек и т.д.) с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу физических (юридических) лицам;

2.6.18. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.6.19. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

## **2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:**

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;

2.7.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.7.3 заключать какие либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.

2.7.4 использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.5 проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), систем пожарной сигнализации, конструкций и их

элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий, а также установку рекламных конструкций на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома, без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

2.7.6 самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), самостоятельно устанавливать (демонтировать) индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.7 сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники (пользователи) помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным собственникам (пользователям) помещением, расположенным на данном стояке;

2.7.8 подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.7.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

2.7.10. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.7.11. производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды без разрешения управляющей организации;

2.7.12. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

2.7.13. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.7.14. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.7.15. в рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, истребовать от Управляющей организации предоставление (раскрытие) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

## **2.8. Управляющей организации запрещается:**

2.8.1. привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД.

2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (пользователя), выступают:

- руководители и мастера подрядных организаций;

- руководители структурных подразделений Управляющей организации.

2.10. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в **ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ**

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ на основании решения собственников помещений МКД, принятых на общем собрании, Совет многоквартирного дома (председатель Совета МКД) может быть наделен дополнительными полномочиями.

Собственники помещений вправе уполномочить:

Совет многоквартирного дома:

- на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Председателя Совета многоквартирного дома:

- на принятие решений по всем текущим вопросам, связанным с управлением МКД, кроме вопросов, отнесенных к компетенции совета МКД и общего собрания собственников помещений;

- совместно с представителями УО и /или РСО составлять и подписывать акт об установлении количества фактически проживающих в жилом помещении граждан;

± осуществлять совместно с представителями УО и /или РСО снятие показаний общедомовых

- приборов учета потребления коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;
- сообщать в управляющую организацию о техническом состоянии МКД и его оборудования;
  - совместно с представителями УО участвовать в проведении плановых и аварийных проверок состояния жилых/нежилых помещений, санитарных приборов, внутриквартирных инженерных сетей, с последующим составлением актов и предписаний (уведомлений) собственникам (пользователям);
  - содействовать своевременному поступлению оплаты за жилое помещение в многоквартирном доме и коммунальные услуги, проводить разъяснительную работу среди жильцов многоквартирного дома, оказывать помощь Управляющей организации в ликвидации задолженности по оплате услуг за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме и коммунальных услуг;
  - фиксировать факты со стороны собственников (пользователей, пользователей) и членов их семьи нарушения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, путем составления акта и направления его в управляющую организацию;
  - вручать собственникам (пользователям) предупреждения Управляющей организации об устранении каких-либо нарушений либо погашении долга по платежам за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме и за коммунальные услуги;
  - разрабатывать условия договора по использованию (аренды) общих помещений и конструкций МКД для размещения оборудования, рекламных конструкций, контролировать поступление денежных средств от пользователей (арендаторов) на расчетный счет Управляющей организации с последующим зачислением на лицевой счет МКД и их последующее расходование;
  - участвовать в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ;
  - представлять интересы собственников в судах по жилищным вопросам.

2.11. Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

В случае отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с условиями настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

2.12. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

### 3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОР

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (H) и коммунальной услуги (отопление - O) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги (ГВС, ХВС, электроэнергия) (K), и платежей за дополнительные услуги (B (исчисляемые с 1 кв. метра) и B1 (исчисляемые с квартиры)) умноженных на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+O+B)*S)+B1+K) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) и предназначенные для проведения текущего ремонта или проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

Из состава платы за жилое помещение исключается плата по услуге «сбор и вывоз твердых бытовых отходов» с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства, в связи с возникновением у Собственника (нанимателя) обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами. В данном случае не требуется принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы уменьшается на стоимость услуги по сбору и вывозу ТБО, указанную таблице № 1 пункта 3.3 настоящего договора.

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства и принятого общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

3.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества; размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), размер платы на проведение непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации», должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ (услуг) и устанавливаются на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора, утвержденных на внеочередном общем собрании собственников помещений МКД.

Управляющая организация обязана обратиться в орган местного самоуправления для утверждения размера платы за жилое/нежилое помещение, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, в случае:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы за жилое/нежилое помещение с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ;

- если размер платы за жилое/нежилое помещение был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы за жилое/нежилое помещение собственниками помещений не утверждён;

- если общее собрание собственников помещений не состоялось или не проводилось.

3.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается с **01.05.2017 г.** и включает в себя:

**Таблица № 1**

№ п.п.	Минимальный перечень работ и услуг многоквартирного дома предоставляемый управляющей организацией по МКД	Размер платы с 1 кв.м. с 01.05.2017.по 30.06.2018 кв.м. в руб.	Размер платы с 1 кв.м. с 01.07.2018.по 30.06.2019 кв.м. в руб.	Размер платы с 1 кв.м. с 01.07.2018.по 30.06.2019 кв.м. в руб.
1	Управление многоквартирным домом	2,03	На % инфляции	На % инфляции
2	Услуги паспортного стола	0,35	На % инфляции	На % инфляции
3	Услуги по начислению квартплаты	0,60	На % инфляции	На % инфляции
4	Содержание внутридомовых сетей ХВС	1,10	На % инфляции	На % инфляции
5	Содержание внутридомовых сетей ГВС	0,99	На % инфляции	На % инфляции
6	Содержание внутридомовые сетей канализации	0,71	На % инфляции	На % инфляции
7	Содержание внутридомовых сетей централ. отопления	1,14	На % инфляции	На % инфляции
8	Содержание внутридомовых электросетей и оборудования, в том числе замена электролампочек в МОП	0,94	На % инфляции	На % инфляции
9	Сбор средств по эл. измерениям силового оборудования до 1000 В	0,09	На % инфляции	На % инфляции
10	Обслуживание строительных элементов дома и ВК	0,47	На % инфляции	На % инфляции
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание.	1,24	На % инфляции	На % инфляции
12	Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета	0,66	На % инфляции	На % инфляции
13	Ручная уборка придомовой территории	2,89	На % инфляции	На % инфляции
14	Механизированная уборка придомовой территории	0,21	На % инфляции	На % инфляции
15	Уборка лестничных площадок (подъездов)	1,90	На % инфляции	На % инфляции
16	Уборка и содержание мусорокамер	1,42	На % инфляции	На % инфляции

17	Сбор, вывоз и утилизация ТКО	3,43	На % инфляции	На % инфляции
18	Вывоз бытового КГМ (кроме строительного)	0,23	На % инфляции	На % инфляции
19	Благоустройство территории	0,19	На % инфляции	На % инфляции
20	Непредвиденные расходы	0,50	На % инфляции	На % инфляции
21	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.	0,14	На % инфляции	На % инфляции
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>21,23</b>	На % инфляции	На % инфляции
	<b>Дополнительные взносы</b>		На % инфляции	На % инфляции
22	Текущий ремонт	2,00	На % инфляции	На % инфляции
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>23,23</b>	На % инфляции	На % инфляции

Указанный размер платы установлен собственниками помещений в отношении выполнения работ (оказания услуг) перечисленных в таблице № 3, отраженной в п. 5.1 настоящего договора.

Размер платы за коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод), необходимые для содержания общего имущества, рассчитывается на 1 кв.м общей площади населения в соответствии нормативами потребления коммунальных ресурсов, исходя из нормативов потребления по соответствующей коммунальной услуги ОДН и тарифа, установленного на конкретный коммунальный ресурс для населения;

3.4. Собственники помещений, принимая решение на общем собрании о дополнении перечня услуг (работ), оговоренного в таблице № 3 пункта 6.1 настоящего договора, принимают решение о включении в размер платы, оговоренный в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора, стоимости дополнительных услуг и работ.

3.5. Собственники на общем собрании вправе принять решения о дополнительных услугах (работах), не входящих в состав жилищных услуг. В случае принятия такого решения, стоимость данных дополнительных услуг (работ) определяется исходя из предложений подрядных организаций, ежемесячный размер платежа рассчитывается исходя либо с жилого/нежилого помещения, либо с 1 квадратного метра жилого/нежилого помещения и отражается в платежном документе в разделе «Прочие услуги», и утверждения на общем собрании не требуется.

3.6. При наличии установленного оборудования, Собственники (пользователи) поручают Управляющей организации заключить с подрядной организацией договор по обслуживанию:

- домофонной связи (переговорно-отпирывающего устройства). Собственники (пользователи) производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги по обслуживанию данного оборудования соответствующей подрядной организацией;

- коллективной антенны. Собственники (пользователи) производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги по обслуживанию данного оборудования соответствующей подрядной организации;

При наличии решения собственников помещений об установлении размера платы по услуге «Охрана общедомового имущества МКД», по услуге «Техническое обслуживание системы видеонаблюдения, Собственники (пользователи) поручают Управляющей организации заключить с соответствующей подрядной организацией договор на оказание услуги по охране общего имущества многоквартирного дома, договор на оказание услуг по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения и производят ежемесячный платеж исходя из стоимости услуги соответствующей подрядной организации.

3.7. Полученные денежные средства от Собственников (пользователей) учитываются Управляющей организацией на лицевом счете МКД и имеют целевое назначение.

3.8. Расчетный период для оплаты жилья, коммунальных и дополнительных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.9. Собственники (пользователи) самостоятельно выбирают платежного агента (оператора по приему платежей) для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг, уплачивают комиссию за прием платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги платежному агенту (оператору по приему платежей).

Под комиссией понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежного агента (оператора по приему платежей) за прием (получение) наличных (безналичных) платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) за прием платежа и взимается с Собственника (пользователя) от суммы платежа за

жилищные, коммунальные или дополнительные услуги в момент приема платежа. Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек - ордере и т.д.) отдельной строкой.

3.10. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, рассчитывается в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг и тарифов, установленных на соответствующие коммунальные ресурсы органами государственной власти в порядке, определенном федеральным законом.

Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) при наличии лиц, не зарегистрированных в данном помещении, и при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней и норматив, установленных Правительством Российской Федерации.

Если в помещении отсутствуют зарегистрированные либо проживающие лица, расчет объема коммунальной услуги осуществляется исходя из собственников.

3.11. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию (или начиная с дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию) Управляющей организацией.

Если показания индивидуальных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких лиц производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета.

3.12. Собственник (потребитель) не вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения Управляющей организацией мероприятий по подготовке помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.);

3.13. Размер платы, обеспечивающий энергосбережение и повышение энергетической эффективности, устанавливается в зависимости от размера полученной экономии от коммунальных ресурсов.

Средства, полученные в результате экономии от коммунальных ресурсов, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются либо на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.14. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.15. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников (пользователей) или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

3.16. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги (работы) по настоящему Договору.

3.17. При оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчетный период не в полном объеме без назначения платежа — платёж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

3.18. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

- а) оплата за последний расчетный период, за который выставлен платежный документ (текущий платеж);
- б) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (за каждый предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность);
- в) с учетом начисленных пени (процентов)
- г) штрафы, неустойки;
- д) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей организации;
- е) расходы связанные со взысканием задолженности за ЖКУ в судебном порядке.

3.19. Управляющая организация вправе разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: [www.gkh73.ru](http://www.gkh73.ru) информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов,

на основании которых будут вноситься платежи;

3.20. На период действия условий настоящего договора Стороны определили порядок формирования (определения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из договорной стоимости работ (услуг), с учетом включенных в перечень работ (услуг), отраженных в таблице № 2 пункта 4.1. настоящего договора.

3.21. Отсутствие подписи Собственника в настоящем договоре либо уклонение Собственника от подписания настоящего договора управления МКД не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги со стороны Собственника (пользователя, пользователя).

3.22. В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию резервов на ремонт, предусмотренных п. 3.24 настоящего договора, пропорционально доле собственника помещения на 1 квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц и периода (количества месяцев) оплаты, то размер платы за содержание и ремонт жилья соразмерно увеличивается на утвержденный общим собранием размер платы по созданию резерва на текущий ремонт и/или резерва на непредвиденные неотложные работы.

3.23. Стоимость непредвиденных неотложных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели.

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

3.24. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ в рамках настоящего договора могут быть созданы следующие резервы на ремонт:

3.24.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов, диагностика внутридомового газового оборудования (при наличии соответствующего оборудования), на работы по восстановлению систем автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения при пожаре, автоматизации дымоудаления и т.д.);

3.24.2. резерв на непредвиденные неотложные работы;

3.24.3. резерв на непредвиденные неотложные работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, за счет дополнительных взносов (сверх установленного минимального размера).

Если в течение срока действия настоящего договора общим собранием собственников будет принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в более ранние сроки, чем это предусмотрено постановлением правительства Ульяновской области от 19.02.2014 г. № 51-П (с изменениями и дополнениями), и перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в пункте 6.1 настоящего договора, будет дополнен работами по капитальному ремонту общего имущества, собственниками создается резерв на капитальный ремонт с даты и в порядке, принятых решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.25. Резервы на ремонт, оговоренные в п. 3.24 настоящего договора, создаются за счет средств собственников (пользователей) помещений, размеры которых устанавливаются на каждый год действия договора по правилам расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из суммы резервов, определяемой в порядке, указанном в пунктах 3.26 и 3.27 настоящего договора. Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.26. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета не более стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и утверждается на общем собрании собственников. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создается конкретный резерв.

3.27. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией, в соответствии с решением собственников помещений, в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Размер резерва на непредвиденные неотложные работы определяется на каждый год действия настоящего договора. Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего договора.

Неизрасходованные средства резерва на непредвиденные неотложные работы отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего договора за каждый год его действия.

3.28. Незрасходованные средства резервов на ремонт (резерва непредвиденные неотложные работы) подлежат перечислению избранной управляющей организации, с которой собственники заключили договор управления либо договор на оказание услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.29. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ). Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом Управляющей организации, не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

3.30. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности, в случае если:

3.30.1. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества превысит объем начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (пользователям) в период действия настоящего договора к оплате;

3.30.2. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общего имущества меньше объема начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (пользователям) в период действия настоящего договора к оплате.

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производиться сторонами:

- в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления от собственников о проведении общего собрания, на котором было принято решение о расторжении настоящего договора;

- за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора;

- за 1 месяц при досрочном расторжении договора по инициативе Управляющей организации.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения

Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению всеми собственниками (пользователя, пользователями) помещений МКД.

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в разделе дополнительные услуги.

В случае необоснованного уклонения членов Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании.

Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней, после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

В случае если собственниками помещений на общем собрании Акт приема-передачи не утвержден и в Управляющую организацию предоставлено мотивированное обоснование разногласий по Акту приема-передачи, то создается согласительная комиссия, которая в течение 10-ти рабочих дней обязана урегулировать все разногласия по Акту приема-передачи и подписать его.

3.31. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении целевого платежа - вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД и порядка его оплаты через Управляющую организацию.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД не является операцией Управляющей организации по реализации работ (услуг) в рамках настоящего договора и носят целевое назначение.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД начисляется собственникам (пользователям, пользователям) исходя из установленного на общем собрании размера платы, включается в платежный документ отдельной строкой в разделе дополнительные услуги. Сумма вознаграждения подлежит выплате председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД в рамках собранных (полученных) денежных средств за вычетом НДФЛ из средств собственников, получаемых Управляющей организацией по отдельной строке платежного документа, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

#### 4. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Состав общего имущества МКД определяется собственниками на общем собрании.

В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

**Таблица № 2**

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	2	3



№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
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	в удовлетворительном состоянии
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	в удовлетворительном состоянии
	технический этаж	Требуется ремонт
2.	Крыша	в удовлетворительном состоянии, ремонт примыканий
	парапеты	в удовлетворительном состоянии
	ливневая канализация	в удовлетворительном состоянии
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	в удовлетворительном состоянии
	несущие стены	в удовлетворительном состоянии
	плиты перекрытий	в удовлетворительном состоянии
	балконные и иные плиты	в удовлетворительном состоянии
4.	лестничные марши	в удовлетворительном состоянии
	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
	двери помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
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:	
	М/п швы	Требуется ремонт
5.1	Система трубопроводов:	
	<b>холодного водоснабжения:</b>	
	- розлив	в удовлетворительном состоянии, замена задвижек, замена сборок с краном Д.25.
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетворительном состоянии
	<b>горячего водоснабжения:</b>	
	- розлив	в удовлетворительном состоянии, замена задвижек, замена сборок с краном Д.20, 25
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетворительном состоянии
	<b>водоотведения:</b>	
	- лежак	в удовлетворительном состоянии, замена лежака.
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
	- тройник на стояке	в удовлетворительном состоянии
	<b>теплоснабжения:</b>	
	- розлив	в удовлетворительном состоянии,
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
- регулирующая и запорная арматура	в удовлетворительном состоянии, замена задвижек, установка клапанов аварийного сброса давления	
5.2	<b>Система электрических сетей:</b>	
	- вводно-распределительные устройства	в удовлетворительном состоянии
	- этажные щитки и шкафы	в удовлетворительном состоянии
	- осветительные установки помещений общего пользования, эвакуационные проходы, мусоропроводы	в удовлетворительном состоянии, требуется замена на энергосберегающие светильники.
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	в удовлетворительном состоянии
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара	в удовлетворительном состоянии
7.	Коллективная антенна	в удовлетворительном состоянии
8.	Общедомовые приборы учета	в удовлетворительном состоянии, требуется проверка.
9.	Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	в удовлетворительном состоянии
10.	Система вентиляции	в удовлетворительном состоянии

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
11	Узел погодного регулирования	отсутствует
12	Освещение в тех. подполье и тех. этаже	неудовлетворительном состоянии,
13	Мусорные клапана, м/контейнера	Требуется замена 8шт. 2шт.

4.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества, переданного по настоящему договору в управление Управляющей организации, и в десятидневный срок предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников помещений МКД.

4.3. На момент заключения настоящего договора в подъездах (внутренних поверхностях в кабинах лифтов) размещены (установлены) информационно-рекламные стенды (антивандальные стенды).

Стороны согласовали размещение на информационно-рекламных стендах (антивандальных стендов), на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома, графических рекламно-информационных материалов и социальной информации, с отнесением собранных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД.

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.

5.1. Управляющая организация в рамках настоящего договора оказывает Собственникам (пользователям), утвержденный на общем собрании собственников помещений МКД перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон, составленный Управляющей организации на основании технического осмотра общедомового имущества на момент заключения настоящего договора, и отраженных в таблице № 3 настоящего пункта договора, согласно утвержденному Собственниками размеру платы (таблица № 1 п. 3.3 настоящего договора):

**Таблица № 3**

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

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
<b>I. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов</b>			
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	Ежегодно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	Ежегодно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.3.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.	2 раза в год	Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	2 раза в год	Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах.
1.5.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.	По результатам осмотров	Повышенная влажность и нарушение температурно-влажностного режима в помещениях нижних этажей, повышенный износ несущих конструкций
<b>2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами</b>			
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	С периодичностью 1-3 месяца в	Повышенная влажность конструкций нижних этажей,

	подвалов, входов в подвалы и прямков.	зависимости от условий эксплуатации	ускорение износа несущих конструкций
2.4.	Контроль за состоянием дверей техподвала, запорных устройств на них	ежедневно	Угроза сохранности общедомового имущества
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</b>			
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
<b>4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>			
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.	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, смещения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
<b>5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов</b>			
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
<b>6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов</b>			
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 крыш 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.
<b>7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов</b>			
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
<b>8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов</b>			
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 крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.	По результатам осмотров	Угроза безопасности
8.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	1 раз в год	Нарушение условий нормальной эксплуатации
8.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов	В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытия) и условий эксплуатации	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
<b>9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах</b>			
9.1.	Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.2.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции .	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.3.	Ремонт перегородок.	По результатам осмотров	Ускоренный износ конструкций
<b>10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов</b>			
10.1.	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	2 раза в год	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	По результатам осмотров	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.3.	Проведение косметического ремонта л/клеток	1 раз в 5 лет	
<b>11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов</b>			
11.1.	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	2 раза в год	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
11.2.	Ремонт элементов полов.	По результатам осмотров	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
<b>12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме</b>			
12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	2 раза в год	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	По результатам осмотров	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.</b>			

№

Состав работ

Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)

п/п

**1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов**

1.1.	Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	2 раза в месяц	Нарушение работоспособности мусоропровода
1.2.	Выявление засоров	ежедневно	Угроза безопасности, нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
1.3.	Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов.	Один раз в 5 лет	Нарушение работоспособности мусоропровода
1.4.	Устранение засоров.	При возникновении неисправности	Нарушение работоспособности мусоропровода
1.5.	Промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	1 раз в месяц	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
1.6.	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.	1 раз в месяц	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
1.7.	Подметание и мытье пола и стен м/камеры	1 раз в сутки	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания

**2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов**

2.1.	Общий осмотр системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы	2 раза в год	
2.2.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах,	По результатам осмотров	Опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности Нарушение воздухообмена.
2.3.	Пылеуборка вентиляционных каналов.	Не реже одного раза в три года.	Угроза заболеваний
2.4.	Проверка чердаков, плотности закрытия входов на них	В холодный период года	Опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности

**3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов**

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

**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.	В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.	Ускоренный износ трубопроводов и оборудования
5.2.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных выгжек.	2 раза в год весной и осенью	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
5.3.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.	2 раза в год весной и осенью	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
5.4.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем;	Незамедлительно при возникновении засоров	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
5.5.	Постоянный контроль параметров воды		Нарушение требуемых параметров водоснабжения
5.6.	Промывка участка водопровода после проведения ремонтных работ.	После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия	Нарушение требуемых параметров водоснабжения
5.7.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации.	Ежедневно	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности

**6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования многоквартирных домов**

6.1.	Общий осмотр системы электрооборудования	2 раза в год	Ускоренный износ, угроза безопасности
------	--	--------------	---------------------------------------

6.2. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	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.	Угроза безопасности
6.3. Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	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
6.4. Проверка устройств защитного отключения.	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
6.5. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	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
6.6. Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, лифтов, приборов учета, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей; автоматика 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

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

№	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения	Последствия невыполнения
п/п		(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	(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	Дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
<b>2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года</b>			Угроза безопасности.
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в трое суток во время гололеда	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
	Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности 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
2.8.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
<b>3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года</b>			Угроза безопасности.
3.1.	Подметание и частичная уборка территории.	В соответствии с классом территорий	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
<b>4. Работы по вывозу твердых коммунальных отходов</b>			
4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м).	Ежедневно	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
4.2.	Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	Не реже 1 раза в месяц	Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
<b>IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.</b>			

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.**

**5.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:**

Таблица № 4

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение
3	Водоотведение (канализация)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток, электроснабжения лифтового оборудования)

Требования к качеству, оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 Правил оказания коммунальных услуг.

а. ? Сторонами определены следующие внутренние границы эксплуатации ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей, пользователей):

**По системе энергоснабжения** — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

**По системе холодного и горячего водоснабжения** - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

**По системе отопления** - до вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – до плоскости гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

**По системе водоотведения (канализация)** - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

**Внешняя граница эксплуатационной ответственности устанавливается:**

- на инженерных системах (сетях) электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

- на инженерных системах (сетях) газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

- на земельном участке - в соответствии с границами, отраженными в кадастровом паспорте на земельный участок.

**Внутриквартирное оборудование** – оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещениях в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

**5.3. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:**

- новый перечень работ и услуг;

- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);



- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

5.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень работ по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 6.1 (таблица № 3) и в п. 6.2 (таблица № 4) настоящего договора, является исчерпывающим.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения услуг и работ по текущему ремонту общедомового имущества не установленных (перечисленных) в таблице № 3 пункта 6.1 настоящего договора, Собственники обязаны, в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость и источник финансирования. Стоимость данных работ (услуг) оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, оговоренному в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора.

Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится на основании ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

В случае необходимости проведения работ по текущему ремонту и не утверждения Собственниками размера платы на текущий ремонт, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за утверждением ежемесячного размера платы на текущий ремонт с одного квадратного метра.

5.6. В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организация, по вступлении в законную силу, выставляет Собственникам (пользователям) платежный документ на предоплату в полной сумме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость и расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.7. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и условиями настоящего договора.

Собственники (пользователи) в лице председателя Совета дома или членов Совета дома, либо в лице уполномоченного лица, выбранного собственниками помещений на общем собрании, а в случае их не избрания, самостоятельно осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в рамках настоящего договора, например, путем личного присутствия во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.8. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать председателя и/или членов Совета дома о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

5.9. По результатам приема выполненных работ (оказанных услуг), в том числе по итогам за месяц в целом оформляется Акт выполненных работ (Акт об оказанных услугах), в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ подписывают уполномоченные лица сторон, оговоренные в настоящем договоре. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (Акт об оказанных услугах).

Акты приемки выполненных работ (оказанных услуг) оформляются сторонами:

- по управлению МКД, по содержанию и ремонту - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;

- по текущему ремонту общего имущества либо непредвиденных неотложных работ - в течение 3 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении непредвиденных неотложных работ - в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня

его составления, акт приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта.

При составлении такого акта работы, услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми собственниками без замечаний.

5.10.. В случае если Собственники (пользователи) не выбрали на общем собрании председателя и членов Совета дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ (Акта об оказанных услугах), то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми сторонами настоящего договора без замечаний, после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации.

5.11 В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в таблице № 6 пункта 6.1. настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

5.12. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе управляющей организации в качестве владельца специального счета, Управляющая организация обязана:

- в соответствии с п. 1 ст. 175 ЖК РФ открыть в банке специальный счет при предъявлении протокола общего собрания собственников помещений в МКД о принятии ими соответствующих решений и других документов, предусмотренных банковскими правилами;

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта (п. 1 ст. 172 ЖК РФ) с приложением соответствующих документов;

- в определенные субъектом РФ порядке и сроки представляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете (п. 3 ст. 172 ЖК РФ);

- совершать по специальному счету операции, которые перечислены в п. 1 ст. 177 ЖК РФ;

- в течение 10-ти рабочих дней на основании письменного запроса предоставить Совету многоквартирного дома сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете.

5.13. На общем собрании собственники помещений принимают решение об изменении владельца специального счета и выбирают банк, соответствующий требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, в котором будет открыт новый специальный счет (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 и п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ либо изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Протокол общего собрания собственников помещений МКД, в котором зафиксированы указанные решения, направляется владельцу специального счета.

В течение 10 дней после получения соответствующего протокола владелец специального счета подает заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств новому владельцу на новый специальный счет (ч. 3 - 5 ст. 176 ЖК РФ). Если в установленный срок заявление о закрытии специального счета и перечислении остатка денежных средств не будет подано, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет.

В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта допускаются перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, также на основании решения собственников помещений в МКД.

5.14. В случае принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, собственники обязаны установить размер дополнительных взносов для оплаты данных работ по капитальному ремонту Управляющей организации и определить порядок их оплаты. Управляющая организация в этом случае обязана ежемесячно производить начисления и выставлять собственникам к оплате сумму дополнительного взноса по капитальному ремонту. Ежемесячный (разовый) размер платы отражается в платежном документе отдельной строкой в разделе жилищные услуги и является целевым платежом.

После выполнения работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта, и принятия их собственниками помещений, Управляющая организация в течение 5-ти рабочих дней обязана уведомить регионального оператора о выполнении данных видов работ, если взносы на капитальный ремонт общего имущества вносятся региональному оператору.

5.15. Прием работ по текущему и/или капитальному ремонту осуществляется сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства и условиями настоящего договора.

5.16. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в п. 6.1 настоящего договора не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно

предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников (пользователей), нарушающих условия настоящего Договора.

6.5. Собственники (пользователи) несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

6.6. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника (пользователя) в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, и в случае доказанности ее вины.

6.8. Собственники (пользователи) не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

6.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

6.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (пользователей). Собственники (пользователи) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей).

6.11. Собственники (пользователи) несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.12. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

6.13. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

6.14. В случае не достижения согласия между Сторонами, спор передается на рассмотрение в суд, по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, по месту нахождения Управляющей организации, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в

многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

7.2. Собственник (пользователь) в рамках действия настоящего договора дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условия о неразглашении данных, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам).

7.3. Стороны при исполнении условий настоящего договора руководствуются нормами действующего жилищного законодательства РФ.

7.4. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: [www: solid73.ru](http://www:solid73.ru).

## **8. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

8.1. Договор заключен на **три года** (до 30.04.2020 г.) с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

Дата начала управления многоквартирным домом «**01**» мая 2017 г.

8.2. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.8.1 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.8.1 Договора.

8.3. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а также в случае когда Собственник акцептует его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им хотя бы одного из следующих условий:

- путем совершения конклюдентных действий по оплате жилищных, коммунальных и дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией к оплате;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- путем потребления жилищно-коммунальных услуг.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.4.1. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

8.4.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Также собственники принимают решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Управляющей организацией. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников.

В случае нарушения сроков, указанных в настоящем пункте договора, Договор считается расторгнутым через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора.

В случае расторжения в одностороннем порядке со стороны собственников, собственники на общем

собрании принимают решение о порядке и условиях проведения полного расчета с управляющей организацией по обязательствам, возникших при исполнении настоящего договора.

8.4.3. по инициативе Управляющей организации в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;

- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

8.4.4. в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

8.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники (пользователи) обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактически произведенным затратам в соответствии с условиями Акта приема .

8.6. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников (пользователей) о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации.

Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является универсальным правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является универсальным правопреемником Управляющей организации в силу закона.

8.7. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме; утверждаются на общем собрании собственников помещений (в случае делегирования общим собранием собственников данных полномочий Совету многоквартирного дома, то на заседании Совета многоквартирного дома) и подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у собственника (лица, уполномоченного собственниками помещений на подписание настоящего договора).

8.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по Ульяновской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Управляющая организация**  
**ООО «УК «Солидарность»**,  
ИНН 7327050468, ОГРН 1097327001001  
Адрес: 432066, г. Ульяновск, ул. Шигаева,  
д.19, оф.84  
Т-н 27-86-97, 27-87-29, факс 27-86-93  
E-mail: uk-solidarnost@yandex.ru

Директор \_\_\_\_\_ А.М. Данилов



**От имени Собственников:**

Председатель Совета многоквартирного дома  
Зиновьев А.А.

Адрес: г. Ульяновск, ул.Шолмова, д.47, кв.8

т-н, +7 905 349 1899

*А.А. Зиновьев*