

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом

г. Ставрополь

«___» _____ 20___ года

ООО «Жилищная управляющая компания №4» Лицензия № 026-000096 от 22.04.2015 г. выданная управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, в лице директора Лапчинского Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и

являющегося собственником жилого помещения № _____ расположенном в многоквартирном доме по ул. _____ Ставрополя (далее – МКД), на основании

_____, именуемый в дальнейшем Собственник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных и жилищных услуг Собственнику, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору) заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД о выборе способа управления МКД и выборе управляющей организации (протокол _____ от «___» _____ 20___ года), хранящегося в ООО «ЖУК №4».

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, актами Ставропольского края и г. Ставрополя, Уставом Управляющей организации.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в границах эксплуатационной ответственности, а также предоставляет коммунальный ресурс.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние, указаны в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

1.6. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.7. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.8. Собственник – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

1.8.1. Собственник помещения несет бремя содержания жилого и нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1.8.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.9. Члены семьи Собственника жилого помещения – проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищного кодекса РФ могут быть признаны членами семьи Собственника, обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.9.1. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

1.10. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.11. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.12. Управляющая организация – юридическое лицо, которое по заданию и за счет собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственника совершает юридическое и иные действия от имени и за счет собственников, в том числе заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

1.13. Исполнители – юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Управляющей организацией, оказывают услуги, в том числе связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, и выполняют работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.14. Совет многоквартирного дома – лица, избираемые на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для проведения общих собраний, избрания председателя совета многоквартирного дома, представления интересов собственников

дома в отношениях с третьими лицами и осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.15. Председатель совета многоквартирного дома (далее – «Председатель») – лицо, избираемое на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для ведения переговоров об условиях договора управления, заключения договора управления, осуществления контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, выступления в суде на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее имущество») – принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке. Состав Общего имущества (в количественном и качественном выражении) в многоквартирном доме и площадь придомовой территории и элементов озеленения и благоустройства, в отношении которого будет осуществляться содержание, определяется в Приложении № 2 к настоящему договору. Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является Общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и другое).

1.16. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее собрание») - высший орган управления многоквартирным домом.

1.17. В соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Договором, решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются Управляющей организацией. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется Председателем.

1.18. Плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества (далее – «Плата») – расходы, включающие в себя оплату за услуги и работы согласно расчету, произведенному Управляющей организацией.

1.19. Работы по проведению текущего ремонта Общего имущества многоквартирного дома определяются Собственником по предложению Управляющей организации с учетом технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома и оплачиваются дополнительно Собственниками помещений.

1.20. Работы по текущему и капитальному ремонту принадлежащих собственникам помещений и иного имущества, не относящегося к Общему имуществу, в пределах границ своей ответственности, в состав Платы по настоящему Договору не включаются и выполняются собственниками самостоятельно, за счет собственных средств.

2.21. Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в случае, если настоящим договором не предусмотрен порядок оказания и выполнения таких услуг, работ по отдельному договору) и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.1. Границей эксплуатационной ответственности между обще-домовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, являются:

- на системах горячего и холодного водоснабжения и газоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения и газоснабжения, стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;
- на системе канализации – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;
- по электрооборудованию - при нахождении индивидуального прибора учета в местах общего пользования (площадка в подъезде) — клемное соединение вышеуказанного прибора, при нахождении в жилом помещении — точка крепления, отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного включателя;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.
- по отоплению – при наличии отсекающей арматуры — точка первого резьбового соединения от стояков трубопровода. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отводящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиатор — Собственник.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме включает: Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого дома, а также в соответствии с действующими нормативными документами муниципального образования.

2.2.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилей, задвижек в местах общего пользования (чердаки, подвалы)
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
- 2.2.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- регулировка систем отопления;
 - укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.
- 2.2.3. Санитарное содержание придомовой территории:
- 2.2.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с учетом периодичности.
- 2.2.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 2.2.6. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.
- 2.2.7. Вывоз мусора.
- 2.3. В услуги по управлению жилым многоквартирным домом входит:
- заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям,
 - обеспечение поставки коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, тепловая энергия на отопление, услуги водоотведения, газ) до жилого (нежилого) помещения;
 - по поручению Собственника заключать агентские договора на выполнение работ текущего характера за счет средств собственников помещений,
 - по поручению Собственника заключать агентские договора на выполнение работ капитального характера за счет целевого назначения или за счет средств собственников помещений,
 - обеспечение выполнения работ и услуг по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, в зависимости от технического состояния жилого дома;
 - по поручению Собственника, от его имени и за счет дополнительных средств собственников помещений заказывать изготовление, копирование технического паспорта многоквартирного дома.
- иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом.
- 2.3.1. Управление многоквартирным домом – совокупность фактических и юридических действий, включает:
- заключение договоров с третьими лицами, Исполнителями на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, инвентаря, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии,
 - организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
 - контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов,
 - ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,
 - составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчета об исполнении настоящего договора,
 - учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско – правовых договоров,
 - представление интересов собственников помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, организациях по вопросам содержания, технического обслуживания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома,
 - организационное содействие при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома,
 - совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности многоквартирного дома,
- 2.4. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных собственниками на основании настоящего договора.
- 2.5. Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, определенного настоящим договором и указанного в Приложении № 2 к настоящему договору, в пределах следующих границ общего имущества:
- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (обще-домового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (обще-домового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом,
 - внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства внешней газораспределительной сетью.
 - по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков,
 - по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.
 - в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (обще-домовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
 - в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- 2.6. Управляющая компания приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме не позднее чем через тридцать дней с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией

с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая компания прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.6.1. Потребителю предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха.

- газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах.

2.7. Условия предоставления коммунальных услуг определяются положениями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, заключенных Управляющей компанией в интересах собственников с ресурсоснабжающими организациями.

2.8. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, выполняются и оказываются Управляющей организацией с привлечением третьих лиц – Исполнителей, без согласования с Собственником.

2.9. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется Актом оказания услуг или Актом выполненных работ, которые составляются в письменной форме, и подписываются Управляющей организацией и уполномоченным представителем. Если уполномоченный представитель или любой собственник жилого нежилого помещения отказывается без обоснования подписать акты выполненных работ, то Управляющая организация имеет право направить по почте акт выполненных работ любому собственнику. В том случае если в течении месяца письменных возражений не поступило, выполненные работы, услуги считаются принятыми.

2.10. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания и по соглашению сторон в течение действия настоящего Договора.

2.11. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемниками квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.12. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого дома.

2.13. Бесперебойное предоставление собственнику коммунальных услуг (электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, отопление, канализование, газоснабжение), за исключением наличия задолженности по оплате коммунальных услуг перед коммунальными организациями по вине собственников жилых помещений, влекущей прекращение горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, вывоза мусора в соответствии с действующим законодательством.

2.14. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник вправе:

- Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

- взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через уполномоченного представителя собственников;

- производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя);

- получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищно - коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома;

- реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;

- требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору;

- требовать устранения в установленные сроки аварий, угрожающих повреждению общего имущества многоквартирного дома,

- получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,

- требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, если работы (услуги) выполнены Управляющей организацией в ненадлежащем качестве;

- направлять Управляющей организации обращения с просьбой о содействии в организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня

указанного собрания;

- требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего договора.

3.1.1. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2. Собственник обязуется:

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская без хозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

- Ежемесячно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать достоверные показания в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация;

- использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,

- при не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение собственника при его отсутствии в городе более 24 часов,

- поддерживать надлежащее техническое и санитарное состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять и не совершать иные действия, приводящие к порче общего имущества в многоквартирном доме,

- обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме,

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

- допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

- информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, при смене собственника сообщить управляющей организации фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового собственника в свои права.

- ознакомить всех совместно проживающих с собственником граждан с условиями настоящего договора.

- при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу, общедомовых или индивидуальных приборов учета, относящихся к общему имуществу, общедомовых или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации по телефону: **26-88-60** (с 8 до 17 часов, с 12.00-13.00 перерыв) или в аварийно – диспетчерскую службу по телефонам: **283-281**

- при наличии возможности принимать все возможные меры по устранению неисправностей,

- в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений,

- обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборах учета,

- ежегодно проводить годовое собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых им решениях,

- нести ответственность за штрафные санкции, возложенные на Управляющую компанию, в связи с не принятием решений о проведении необходимого ремонта, указанных в предписаниях контрольных и иных органов и организаций, и возмещать их.

- в обязательном порядке обеспечивать доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника,

- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических приборов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов, чердаков, обеспечивать меры пожарной безопасности, установленные требованиями пунктов 36, 44 ППБ 01-03, статьей 38 Закона о пожарной безопасности, нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,

при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы установленной разделом 4 настоящего договора по цене согласованной с Управляющей организацией.

- предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (поднайма), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и техническое обслуживание общего имущества в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с передачей Управляющей организации экземпляра выше указанного договора,

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом доме, включая временно проживающих,

- в) правоустанавливающие документы едновременно и (или) после изменения права собственности;
- г) о проведении ремонта, переустройства или перепланировке помещения Собственника.
- в случае не принятия решения о проведении работ по текущему ремонту на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и при необходимости выполнения аварийных работ большого объема, протокол общего собрания подписывает председатель совета многоквартирного дома или совет дома для оперативного выполнения работ.
- проводить своевременную замену индивидуальных приборов учета и менять на соответствующий класс точности.

3.3. Собственнику запрещается:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4 кВт),
- устанавливать и использовать дополнительные секции приборов отопления,
- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации,
- самовольно присоединяться к инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы,
- осуществлять действия, направленные на искажение показаний обще-домовых и индивидуальных приборов учета и их повреждение;
- производить перенос инженерных сетей, относящихся к общему имуществу, а также переносить индивидуальные приборы учета без согласования с управляющей компанией.
- загромождать проходы (закрывать доступ) к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, подвалы, чердаки,
- размещать на лестничных площадках, чердаках, в подвалах бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, загромождать входы на лестничные клетки, входы в подвал, проходы в подвале, а также подходы к пожарному оборудованию,
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении Собственника,
- самовольно снимать обще-домовые приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и повреждение,
- создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования,
- категорически запрещается закрывать доступ к инженерным сетям, относящимся к общему имуществу расположенных в помещениях собственника.

3.4. Управляющая организация вправе:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору,
- взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации,
- начислять плату, готовить предложения по установлению размера платы на следующий год на основании обязательных и предлагаемых перечней работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества,
- требовать свободного доступа в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации, привлеченных ей Исполнителей для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий, пожаров – в любое время без предварительного согласования,
- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством Российской Федерации подачу Собственнику коммунальных услуг,
- привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества иных лиц (организации), либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества самостоятельно,
- производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях Собственника, показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета, а при их отсутствии на основании нормативов, текущий и капитальный ремонт,
- плату за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определить исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами № 354 от 06.05.2011 г., или договором, содержащим положение о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд,
- осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);
- заключить с уполномоченной организацией (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).
- Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами и настоящим договором.

3.5. Управляющая организация обязана:

- приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащие санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирном доме обязанностей по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- заключить договоры о поставке собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- контролировать бесперебойное предоставление Собственнику заказанных коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно – правовыми актами, предоставление Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;
- в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу,
- устранять аварии, которые влекут порчу общего имущества, в установленные сроки,
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний общедомовых приборов учета. По требованию Собственника в течение 3-х рабочих дней, следующих за днем обращения, предоставлять информацию о показаниях приборов учета,
- вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на качество предоставления в места общего пользования коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию общего имущества, учет их исполнения,
- информировать Собственника о плановых перерывах предоставления в места общего пользования коммунальных услуг,
- организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации,
- разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема или перечня работ по содержанию и техническому обслуживанию Общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания Общего имущества в надлежащем состоянии;
- принимать от Собственника плату за содержание и техническое обслуживание Общего имущества, а также за другие услуги и работы способом, определенным в самостоятельном порядке;
- вести по многоквартирному дому учет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей помещений в соответствии со статьей 154 ЖК РФ.
- предоставлять Собственнику и нанимателям платежные документы на оплату предоставленных услуг и работ не позднее 3-го числа месяца, следующего за расчетным;
- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков; не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;
- в случае возникновения необходимости проведения работ (профилактических осмотров) внутри помещения Собственника, согласовывать с Собственником время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ и необходимости предоставления доступа к элементам инженерной сети, расположенной внутри помещения Собственника (к электро-, тепло-, газовому оборудованию и оборудованию водоснабжения);
- представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора на годовом общем собрании в течение первого квартала после окончания календарного года. В случае проведения общего собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника;
- не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без наличия законного основания;
- представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору;
- вести и хранить имеющуюся в наличии (при условии передачи данной документации Управляющей организации) техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;
- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме по акту приема-передачи.
- при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, в том числе текущий ремонт;
- принимать участие в приемке коллективных (обще-домовых) приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета.
- проверка состояния инженерных коммуникаций относящихся к общему имуществу дома находящихся в квартире собственника осуществляется по заявлению собственника.
- обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи,

поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

-ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

-обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

-на основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в МКД направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу в МКД в срок не позднее двух календарных дней со дня поступления соответствующей заявки.

-принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

-обеспечить Собственнику свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно [ст. ст. 249, 289](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37, 39](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц, в соответствии с Приложением №3.

Сумма в месяц по Договору составляет:

-плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), которая определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета установленных в доме и оплачивается Собственником на основании дополнительных счетов выставляемых Управляющая организация, которые начисляются на основании постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» по ценам, определенным в порядке, установленном действующим законодательством (Постановление региональной тарифной комиссии СК).

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с пп. 4.3, 4.4 настоящего Договора.

- иные платежи утвержденные собственниками помещений МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых ОАО «СГРЦ» по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3 -го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. Форма платежного документа и его заполнение должны соответствовать Приказу Минстроя России от 29.12.2014 № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (отопление и общедомовые нужды).

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник (наниматель, арендатор) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и

выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц в случае, если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников.

5.5. В случае, неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, капитальный или текущий ремонт общего имущества, Собственник жилого помещения уплачивает Управляющей организации пеню, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего со дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником (арендатором, ссудополучателем и другие) нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, в том числе капитальный или текущий ремонт, Собственник (арендатор, ссудополучатель и другой) несет ответственность в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.7. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

5.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника нанесенного ущерба.

5.9. В случаях неправомерных действий Собственника, нарушений Собственником условий настоящего договора составляется акт о нарушениях (допускается при отсутствии бланков произвольная форма акта). В случае признания Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться, а подписывается дефектная ведомость о наличии вреда (нанесении ущерба) имуществу Стороны. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), допустившего нарушение, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых вручается Собственнику (члену семьи собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя), допустившему нарушение под расписку.

5.10. Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, в том числе, если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

5.11. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам управляющей организации.

5.12. Любая из сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

5.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.15. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока

оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.16. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.17. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее _ рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 5](#) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под росписью вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или

невыполнения работ по настоящему Договору).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

7.3. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно проводиться в соответствии со статьями 44-48 Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также с учетом с «Методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.06.2014 г. №411/пр.

Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

8.2. Инициатором проведения общего собрания могут быть:

- первичного собрания – собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;

- годового собрания – лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);

- внеочередного собрания – по инициативе любого из собственников.

В случае, если на общем собрании будет решаться вопрос о выборе управляющей организации для заключения с ней договора управления многоквартирным домом – собственники помещений в многоквартирном доме или орган местного самоуправления в случае, если такое решение ранее не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.3. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений).

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения

настоящего Договора _____

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

Приложение №2 Состав и техническое состояние общего имущества,

Приложение №3 Тариф (размер платы) за содержание общего имущества в многоквартирном доме

Приложение №4 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственник»:

_____ / _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью

«Жилищная управляющая компания №4»

355006, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 69

ИНН 2636048185 КПП 263601001

ОГРН 1062635029698

р/сч 40702810700980092120

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

к/сч 30101810145250000411

БИК 044525411

Директор _____ /С.Н. Лапчинский/

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
Наименование вида работы	периодичность и (или) график (сроки)
Проверка при визуальном осмотре технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
Признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
Коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
Визуальная проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
Визуальная проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение незначительных выявленных неисправностей.	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
Визуальное выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
Визуальное выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Визуальное выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальное 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 монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальное выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной 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 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальное выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.

деревянных элементов и мест их точки опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	
Визуальная проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	
Визуальное выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальное выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
Визуальная проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальная проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	При необходимости и по факту обращения.
Визуальная проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и сосулек;	При необходимости и по факту обращения.
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
Визуальное выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальное выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Визуальное выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; Текущий ремонт, дополнительная смета	Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
Визуальное выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	1 раз во время весеннего осмотра (апрель) и по факту обращения
Визуальное выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	1 раз во время весеннего осмотра (апрель) и по факту обращения.
Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз во время весеннего осмотра (апрель) и по факту обращения
Контроль состояния и притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);	По мере необходимости и по факту обращения. Без материалов.
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Текущий ремонт, дополнительная смета	По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
Выявление зыбкости, выпучивания, 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 раз в год во время весеннего и осеннего (апрель, сентябрь) осмотров и по факту обращения. Не относящихся к местам общего пользования.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.	

- проверка состояния внутренней отделки мест общего пользования. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. Текущий ремонт. Дополнительная смета	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Визуальная проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раз в год во время весеннего и осеннего (апрель, сентябрь) осмотров и по факту обращения.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Визуальная проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; Подвальные и чердачные помещения	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Текущий ремонт	По мере необходимости и по факту обращения. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год (октябрь-ноябрь). По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в год (август). По мере необходимости По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	1 раз в месяц
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Текущий ремонт дополнительная смета.	1 раз в год (апрель) и по факту обращения. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
проверка исправности, работоспособности, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах и каналах);	2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения.
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	1 раз в месяц.
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	По мере необходимости и по факту обращения. Без материала.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	Гидравлические испытания 1 раз в год (август)
Удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости и по факту обращения.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:	
Техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, электрических установок и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год и по мере необходимости.

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Договор со спец. организацией Работы выполняет ООО «Микст».
19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
Уборка снега: вручную, снег плотный	Согласно приложению на санитарную уборку территории
Подметание при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 3 класса	Согласно приложению на санитарную уборку территории
Очистка территории с усовершенствованным покрытием 3 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами	Согласно приложению на санитарную уборку территории
20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 3 класса	Согласно приложению на санитарную уборку территории
Уборка газонов	Согласно приложению на санитарную уборку территории
Уборка газонов от случайного мусора	Согласно приложению на санитарную уборку территории
Выкашивание газонов;	Согласно приложению на санитарную уборку территории
Вырезка сухих ветвей и поросли	Согласно приложению на санитарную уборку территории
21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	Согласно графика специализированной организации
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.
22. выход мастера	По необходимости
23. Услуги Управления ООО «ЖУК №4»	Согласно внутреннему распорядку управляющей организации
<ul style="list-style-type: none"> - Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов связанных с управлением. - Обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество, включая ведение актуальных списков в электронном виде и на бумажных носителях. - Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений. - Разработка предложений с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. - Формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме. - Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ. - Подготовка предложений по вопросам проведения ремонта многоквартирного дома, а так же осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности. - Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов. - Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений вопросов связанных с управлением многоквартирного дома. - Уведомление собственников многоквартирного дома о проведении собрания. - Обеспечение ознакомления собственников помещений с материалами, которые будут рассматриваться на собрании. - Подготовка форм документации необходимой для регистрации участников собрания, документальное оформление решений, принятых собранием, доведение до сведения собственников помещений решений принятых на собрании. - Организация оказания услуг и выполнения работ предусмотренных перечнем услуг и работ. - Работа с обращениями граждан, разъяснительная работа. - Оповещение собственников в случаи отключения энергоресурсов. - Ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности. 	

ООО «ЖУК №4»

Собственник:

Директор _____ Лапчинский С.Н.

_____ / _____ /

Состав и техническое состояние общего имущества

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома,

включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель/ вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей		
	Площадь		
	Материал лестничных маршей		
	Материал ограждения		
	Материал балясин		
	Площадь пола		
Технические подвалы	Количество		
	Площадь пола		
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента		
	Количество продухов		
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов		
	Площадь стен в подъездах		
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков		
	Материал отделки потолков		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м		
	Материал стен и перегородок		
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков		
	Материал отделки потолков		
Перекрытия	Количество этажей		
	Материал		
	Площадь		
Балконные плиты	Количество		
	Площадь		
Крыши	Количество		
	Площадь		
	Вид кровли		
	Материал		
	Протяженность свесов кровли		
	Протяженность ограждений		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования		

	из них:		
	деревянных		
	металлических		
Окна	Количество окон, расположенных в помещении общего пользования		
	из них деревянных		
3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудование			
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов		
	Материал вентиляционных каналов		
Электрические водно-распределительные устройства	Количество		
Магистраль с распределительным щитком	Количество		
	Длина магистрали		
Сети электроснабжения	Длина		
Сети теплоснабжения	Диаметр		
	Материал труб		
	Протяженность в однотрубном исчислении		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек		
	кранов		
Радиаторы	Количество		
	Материал		
Трубопровод холодной воды	Диаметр		
	Материал		
	Протяженность		
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. электрической энергии 2. вода		
Трубопроводы канализации	Диаметр		
	Материал		
	Протяженность		
Сети газоснабжения	Диаметр		
	Материал		
	Протяженность		

ООО «ЖУК №4»

Собственник:

Директор _____ Лапчинский С.Н.

_____ / _____ /

Приложение № 4

к договору управления

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	2.1. инженерных коммуникаций	
		2.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		2.3. механического оборудования	
		2.4. электрического оборудования	
		2.5. санитарно-технического оборудования	
		2.6. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		2.7. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
3.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
4.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры; - списки;		

ООО «ЖУК №4»

Собственник:

Директор _____/Лапчинский С.Н./

_____ / _____ /