

ДОГОВОР №447
управления многоквартирным домом

г. Белово

« 08 » апреля 2019 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, владельцы помещений по иным законным основаниям, многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Белово, пер. Весенний, дом №6** в лице председателя Совета многоквартирного дома [] [], действующей в соответствии с полномочиями, основанными на Доверенности №1 от 08.04.2019 г., и на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Белово, пер. Весенний, дом №6, проведенного в форме очно-заочного голосования №1-2019 от 08.04.2019г.) и именуемые все вместе **Собственники помещений**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт», в лице директора [], действующего на основании устава и лицензии № 38 от 10.04.2015г. именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 08.04.2019г. № 1-2019), хранящегося по адресу: г. Белово, пер. Весенний, дом №6 кв.43.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Кемеровской области.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация в пределах финансирования осуществляемого Собственниками, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **город Белово, пер. Весенний, дом №6**, обеспечивать выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени, но за счет Собственников, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество соразмерно находящемуся в его собственности помещению.

2.4. Собственники нежилых помещений – несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг предоставленных для содержания мест общего пользования.

3. Состав общего имущества, перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень предоставляемых коммунальных услуг

3.1. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на отоплении, на системах горячего и холодного водоснабжения до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках. Вентиль не относится к общему имуществу многоквартирного дома;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- по электрооборудованию — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;
- по строительным конструкциям — до внутренней поверхности стен квартиры, до оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

3.2. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №1 к настоящему Договору.

3.4. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №2 к настоящему Договору. Выполнение работ по текущему ремонту многоквартирного дома осуществляется в соответствии с утвержденной уполномоченным представителем собственников, сметой на выполнение работ и в соответствии с планом работ. Пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. Перечни работ и услуг, указанных в п.п. 2.3,2.4 могут быть изменены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Сдача приемка выполненных работ по текущему ремонту (оказанных услуг) осуществляется на основании подписания акта сдачи-приемки выполненных работ. Управляющая организация производит списание денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома за фактически выполненные объемы работ после подписания акта приемки выполненных работ (формы КС-2).

3.7. В перечень коммунальных услуг обеспечивающих предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме включены:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) отопление;
- г) горячее водоснабжение;
- д) электроснабжение.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1 Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

4.1.2 Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в МКД, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги, выполнять работы с указанием срока выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложениях № 1,2. к настоящему Договору, определять объемы работ, составлять дефектные ведомости, сметы на выполненные работы с гарантийными обязательствами. Вся сметная документация подлежит согласованию и утверждению председателем совета МКД. По окончании работ составляется акт выполненных работ (с приложением документов, подтверждающих стоимость материалов), который подписывается Управляющей организацией и председателем совета МКД. После подписания всех документов денежные средства списываются с лицевого счета дома.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Передать уполномоченному представителю собственников помещений заверенные ею копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

4.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов на содержание мест общего пользования.

4.1.5 Информировать Собственника помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпункте 4.1.4 настоящего Договора.

4.1.6. Доводить до сведения Собственника помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственника помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации в помещении Управляющей организации и на Интернет-сайте Управляющей организации.

4.1.7 При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

-регулярно, не менее одного раза в месяц, проводить осмотры общего имущества с многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственников;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и исполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителем договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника, находящегося внутри его помещения - в пределах эксплуатационной ответственности сторон.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В случае, если Управляющая организация не вела техническую документацию либо вела её с нарушениями, то она несет ответственность в соответствии с законодательством.

4.1.8. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения, пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами.

Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

4.1.9 Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора, предоставлять ежемесячно председателю МКД лицевой счет по поступлению платежей и согласовывать все затраты.

4.1.10 Ежемесячно, не ранее 15 числа месяца, следующего за истекшим, представлять собственникам отчет по затратам за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также отчет по показаниям и расходу коммунальных услуг на содержание мест общего пользования.

Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год по согласованной форме.

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, а также путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений. Вести отдельный накопительный учет средств, отчисляемых Собственниками на текущий ремонт дома.

По требованию собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

4.1.11 Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом. По обращению Собственника помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

4.1.12 Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

4.1.13 Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

4.1.14 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.15. Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

4.1.16 Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

4.1.17 По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

4.1.18 Осуществлять приемку работ по текущему ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

4.1.19 Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.20 Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего

имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 7 дней с момента поступления соответствующего запроса.

4.1.21 Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в сроки предусмотренные действующим законодательством.

4.1.22 Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

4.1.23 По требованию Собственников или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

4.1.24 При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных(общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

4.1.25 Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.1.26 Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома.

4.1.27 Регулярно не реже чем 1 раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.28 В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

4.1.29 Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

4.1.30 Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги.

4.1.31 Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

4.1.32 Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

4.1.33 Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Выполнять работы и услуги по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения сторонних организаций, имеющих необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2.3. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

4.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

4.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников, как в судебном, так и в досудебном порядке.

4.2.6. Прекращать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случае просрочки оплаты более трех месяцев (до ликвидации задолженности).

4.2.7. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет собственник).

4.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.2.9. На основании личного заявления собственника помещения в многоквартирном доме производить установку, замену индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организацией.

4.2.10. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организацией уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры, действуя в качестве агента от имени Собственников.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

4.3. Собственники обязуются:

4.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также права и законные интересы соседей, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);
- ежемесячно, 25 числа передавать показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения (при наличии приборов учета) председателю совета МКД, либо Управляющей организации по телефону или иным доступным способом;
- предоставлять информацию, необходимую для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления, в том числе сведения о документах подтверждающих права собственности на жилое/нежилое помещение, показания индивидуальных приборов учета, количество проживающих и др.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещений в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещениях многоквартирного дома.

4.3.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещениях многоквартирного дома, их реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

4.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, обеспечивать сохранность приборов учета.

4.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения многоквартирного дома, в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

4.3.11. Допускать в помещения многоквартирного дома представителей Управляющей организации, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для

проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.12. При необходимости, с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.14. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

4.3.15. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

4.3.16. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.3.17. При необходимости обращаться в Управляющую организацию за получением выписок из лицевых счетов и оплачивать их.

4.3.18. Отдельно оплачивать вынос с лестничных клеток и вывоз крупногабаритного мусора (холодильников, диванов, кроватей, стиральных машин, и т.д.), строительного мусора на основании выставленного счета.

4.3.19. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.20. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.21. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета и распределителей, но не чаще одного раза в три месяца.

4.4. Собственники вправе:

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением в многоквартирном доме и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

4.4.3. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4.4. Требовать от Управляющей организации производить начисления за жилищные услуги с учетом имеющихся у собственника помещения и его членов семьи льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору в соответствии с п.6 Договора.

4.5. Собственники не вправе:

4.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.5.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

4.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

4.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.5.7. Без согласования с Управляющей организацией производить замену приборов учета.

5. Порядок сдачи и приемки работ

5.1. Управляющая организация в течение 5 (пяти) дней по окончании выполнения работ, представляет Собственникам (Уполномоченному представителю) акт сдачи-приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту на стоимость выполненных работ.

5.2. Собственники в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки выполненных работ, обязаны направить Управляющей организации подписанный акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ в подписании акта сдачи-приемки выполненных работ.

Акт сдачи-приемки выполненных работ может быть передан Управляющей организацией уполномоченному представителю Собственников с отметкой о принятии, либо направлен заказным письмом с уведомлением о вручении на почтовый адрес уполномоченного представителя Собственников, указанный в настоящем Договоре.

В случае не направления уполномоченным представителем Собственников Управляющей организации подписанного акта сдачи-приемки выполненных работ или мотивированного отказа от приемки работ в срок, предусмотренный настоящим пунктом. Управляющей организацией составляется односторонний акт сдачи-приемки выполненных работ. Работы в этом случае считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Собственниками и подлежащими оплате.

5.3. В случае несоответствия результатов работ требованиям настоящего Договора, составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок. В этом случае Управляющая организация обязана произвести необходимые исправления без дополнительной оплаты.

6. Цена договора, порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у собственника жилого/нежилого помещения в соответствии с утвержденными ценами на отдельные виды работ и услуг согласно Приложениям №1, №2 к договору и составляет:

№п.п	Наименование услуг	Стоимость на 1м2
1.	Работы по содержанию общего имущества (МКД) в т.ч.	14,64
	- Вывоз твердых бытовых отходов	2,03
	-Уборка подъездов	2,20
	- Уборка придомовой территории и контейнерной площадки	2,90
	- Техническое обслуживание внутридомовых инженерных и электрических сетей	1,63
	- Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей	2,50
	- Услуги по управлению многоквартирным домом	3,38
2.	Текущий ремонт	6,16
Всего		20,80

6.2. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме и может быть пересмотрен общим решением собственников. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора, во второй и последующие годы действия договора, такая стоимость ежегодно индексируется на уровень инфляции потребительских цен, который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета.

6.3. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по платежным извещениям на расчетный счет ООО «БЦКП» в соответствии с агентским договором, заключенным между ООО «БЦКП» и ООО «Эксперт».

6.4. Начисление и оплата за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, за оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, по тарифам и нормативам, установленным ресурсоснабжающей организацией, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Стоимость расходов на коммунальные ресурсы (эл. снабжение, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение), потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД определяется из расчета нормативов потребления коммунальных ресурсов и установленных тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится в соответствии с требованиями Постановления правительства №354 от 06.05.2011г.

6.5. В случае неполучения Собственником платежного извещения за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу ООО «БЦКП» в указанные выше сроки.

6.6. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011г.

6.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011г.

6.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные настоящим договором, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

6.9. В случае принятия собственниками помещений решения о выплате вознаграждения членам и (или) председателю совета дома, начисление такого взноса производится в платежных документах на оплату ЖКХ отдельной строкой. Фактически полученные по данной статье денежные средства выплачиваются членам, и (или) председателю совета многоквартирного дома за вычетом сбора БЦКП - 2,2%, иные обязательные налоги и сборы, предусмотренные действующим законодательством выплачиваются членами и (или) председателем совета дома самостоятельно.

Вознаграждение выплачивается ежемесячно в срок до 15 числа месяца следующего за отчетным.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему договору по причинам непреодолимой силы, стихийных бедствий, войн, крупных аварий ресурсоснабжающих организаций, действий или бездействий органов государственной власти, третьих лиц, воспрепятствовавших выполнению обязательств, которые не могли быть предусмотрены и предотвращены Управляющей организацией или Собственником жилого помещения.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.3. Собственники несут ответственность за предоставление недостоверных данных по показаниям индивидуальных приборов учета.

7.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц проживающих в помещениях собственников;
- использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине организации (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

7.6. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору 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, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.7. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязанностей по настоящему договору, возмещаются виновной стороной в установленном порядке.

8. Осуществление контроля

за выполнением управляющей организации ее обязательств

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту; личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

8.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации.

9. Срок действия договора

9.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 (пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. Условия и порядок расторжения договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственников, в случае предусмотренном ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 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 ему заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола

решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме либо уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления уведомления о расторжении настоящего Договора.

10.1.2. По соглашению Сторон.

10.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

10.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

10.1.5. В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

в) обязана передать неосвоенные Управляющей организацией денежные средства по статьям «текущий ремонт» вновь избранной собственниками дома управляющей организации.

11. Заключительные положения

11.1. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 ЖК на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от Управляющей организации копию договора управления.

11.2. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения — в судебном порядке.

Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей обеих сторон.

11.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

11.4. В случае изменения законодательства Российской Федерации, Кемеровской области, нормативных правовых актов органов местного самоуправления Беловского городского округа условия настоящего договора считаются соответственно измененными с момента вступления в силу нормативного правового акта, даже в том случае, если между сторонами не заключено дополнительное соглашение.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

11.6. Данный договор является обязательным для исполнения для всеми Собственниками помещений многоквартирного дома.

11.7. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

11.8. При взаимодействии с Управляющей организацией от имени Собственников Уполномоченным лицом является председатель Совета многоквартирного дома при его отсутствии член Совета многоквартирного дома.

11.9. По требованию собственников Управляющая организация предоставляет копии настоящего договора.

12. Приложения к Договору

12.1. Все Приложения Договора являются его неотъемлемыми частями.

12.2. Перечень Приложений к Договору:

- Приложение №1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение №2. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества;
- Приложение №3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

10. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация:

ООО «Эксперт»

652616, Кемеровская область, г.Белово, ул. Доватора, дом 4 пом. 9.

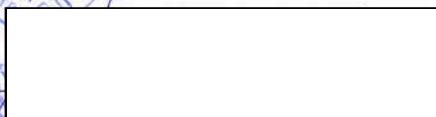
ИНН 4202045890 КПП 420201001 ОРГН 1134202000690

Тел.8 (384-52) 4-66-32. Моб. т. 8-905-907-87-37; 8-906-933-99-60.

E-mail: expert1377@mail.ru

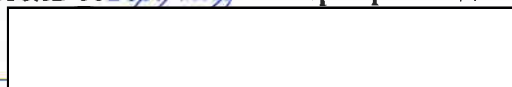


Директор
М.П.



Собственники:

Председатель совета многоквартирного дома



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)	Годовая плата (рублей)
1. Вывоз твердых бытовых отходов				
1.1	вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; 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.	Постоянно	2,03	
2. Уборка подъездов				
2.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, протирка перил и подоконников	3 раза в неделю	2,2	
2.2.	Мытье пола лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц		
2.3	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов (стены, плафоны, почтовые ящики), мытье окон, обметание потолков, дверных коробок, полотен дверей, чердачных лестниц, почтовые ящики	2 раза в год (весной и осенью)		
2.4	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год		
3. Уборка придомовой территории				
3.1. Работы по уборке придомовой территории в холодный период года	очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости	2,9	
	сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	В дни снегопада		
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в неделю		
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	В случае гололеда 1 раз в сутки		
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раза в неделю		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	3 раза в неделю		
3.2. Работы по уборке придомовой территории в теплый период года	подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	3 раза в неделю	2,9	
	уборка и выкашивание газонов;	2 раза в неделю		
	прочистка ливневой канализации;	При достижении травостоя высотой более 20 см, но не реже 2 раз за сезон		
		2 раза в год (весной и осенью)		

	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	3 раза в неделю		
4. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных и электрических сетей				
4.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;	Ежегодно после окончания отопительного периода	1,63	
4.2	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере необходимости		
4.3	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации (прочистка), канализационных вытяжек.			
4.4	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, регулировка систем отопления;	Ежегодно после окончания отопительного периода		
4.5	удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости		
4.6	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	По мере необходимости		
4.7	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, элементов внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;			
4.8	контроль состояния и замена вышедшего из строя внутриподъездного освещения (замена эл. ламп).	В случае выявления дефекта		
4.9	техническое обслуживание и дистанционный мониторинг узла учета тепловой энергии	Круглосуточно		
4.10	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости, но не менее 1-х раз за год		
5. Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей				
5.1.	Обеспечение устранения аварий, выполнения заявок населения	Круглосуточно	2,50	
5.2	закрытие и открытие запорной арматуры при выполнении аварийных работ	По мере необходимости		
	установка бандажей на трубопроводах	3 часа		
	ликвидация засора канализационных стояков и лежаков,	В течение суток		
	заделка свищей и зачеканка растрескившихся трубопроводов,	В течение суток		
	временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках,	В течение суток		
	устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, подвалах, помещениях	Незамедлительно		
	элеваторных узлов, и иных помещениях.			
	ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и фитинговых соединений,	Незамедлительно		
	ликвидация воздушных пробок в стояках и радиаторах отопления при наличии на них воздухоотводчиков,	В течение суток		
	уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников.	При подготовке к отопительному периоду		
5.3 Электро снабжение	замена плавких вставок в электрощитах,	3 часа		
	закрепление выключателей, электрических магистралей.	3 часа		
	включение и отключение коммутационных приборов при аварийно-ремонтных работах.			

6. Услуги по управлению многоквартирным домом

6.1	Выбор подрядных специализированных организаций, заключение с ними договоров, осуществление контроля за исполнением ими договорных обязательств (вывоз и захоронение твердых бытовых отходов, обслуживание и ремонт систем вентиляции, противопожарные мероприятия, договоры на работы по дезинсекции и дератизации, отдельные работы по текущему ремонту и т.д.)	В период действия договора	3,38
6.2	Приемка выполненных работ и оказанных услуг по заключенным договорам.	В соответствии с заключенными договорами	
6.3	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе с надзорными и контролирующими)	В период действия договора	
6.4	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом (журналы осмотров, составление актов и др.)	В период действия договора МКД	
6.5	Решение вопросов пользования общим имуществом МКД	В порядке установленном общим собранием <u>собственников</u>	
6.7	Изготовление платежных документов, обеспечение сбора платежей за предоставленные услуги	Ежемесячно	
6.8	Принятие мер по взысканию задолженности по начисленным платежам с собственников, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате содержания и ремонта жилого помещения.	По мере необходимости	
6.9	Информирование собственников (изготовление и размещение информационных материалов, проведение индивидуальной и коллективной работы по доведению требуемой информации)	В период действия договора	
6.10	Прием собственников, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от собственников по качеству предоставляемых услуг, принятие соответствующих мер	В порядке установленном законодательством РФ	
6.11	Согласование по заявкам собственников технических условий на перепланировку и (или) переоборудовании квартиры. Выдача собственникам необходимых справок.	В случае обращения	
6.12	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан (паспортный стол)	В порядке установленном законодательством РФ	
6.13	Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	В день обращения по графику приема граждан	
6.14	Подготовка данных для органов социальной защиты по назначению субсидий и льгот	Ежемесячно	
6.15	Проведение обследований технического состояния помещений, составление актов причинения вреда имуществу (затопление квартиры и др.)	При обращении граждан	
6.17	Подготовка предложений собственникам о необходимости проведения капитального и текущего ремонта общего имущества МКД, порядка и размера их финансирования, составление дефектных ведомостей и другой документации. Подготовка предложений по другим вопросам, входящим в компетенцию общего собрания.	По мере необходимости	
6.18	Ведение лицевого счета МКД. Ведение бухгалтерского учета. Составление баланса, ведение налогового учета, сводной бухгалтерской и финансовой отчетности. Банковское обслуживание расчетного счета.	В период действия договора	

6.19	Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом, утвержденным руководителем предприятия	В порядке установленном обслуживающей организацией	
6.20	Ведение сайтов и размещение требуемой информации на сайтах (ГИС ЖКХ)	В порядке установленном законодательством РФ	
6.21	Подготовка перечня и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД	за 30 дней до даты проведения общего собрания собственников	
6.22	Подготовка актов об оказанных услугах, выполненных работах	1 раз в год, в течение первого месяца по окончании очередного года обслуживания	
7. Текущий ремонт			
7.1	Согласно плана текущего ремонта	в период действия договора	6,16
ИТОГО:			20,80



Управляющая
Директор

[Redacted signature box]

Собственник:

Председатель совета многоквартирного дома:

[Redacted signature box]

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. **Фундаменты**
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасады**
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия**
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши**
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения**
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки**
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы**
Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Печи и очаги**
Работы по устранению неисправностей.
10. **Внутренняя отделка**
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11. **Центральное отопление**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
12. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
13. **Электроснабжение и электротехнические устройства**
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14. **Вентиляция**
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15. **Специальные общедомовые технические устройства**
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственниками (уполномоченным ими органом) либо с организацией, обслуживающей

жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Примечание:

Данный перечень работ не является закрытым (полным), при выполнении договора управляющая организация обязана выполнять также и те работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов, которые не указаны в перечне, но по своему объему и характеру относятся к категории текущего ремонта.

Управляющая организация, при исполнении договора имеет право нести затраты на выполнение работ по текущему ремонту в пределах средств, поступивших в ее распоряжение от населения в виде оплаты по статье «текущий ремонт» общего имущества многоквартирного дома.

Работы по текущему ремонту выполняются согласно плана текущего ремонта на очередной год, который утверждается общим решением собственников помещения многоквартирного дома, либо решением совета многоквартирного дома в случае, если совет многоквартирного дома наделен такими полномочиями, общим решением собственников.

При возникновении аварийных ситуаций, план текущего ремонта может корректироваться на основании заявки собственника помещения, согласованной с членом и (или) председателем совета многоквартирного дома.



Управляющая организация:

Директор

Собственники:

Председатель совета многоквартирного дома

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей
жилого дома и его оборудования

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
1. Кровля - Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2. Стены:	
2. 1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
2. 2. Неплотность в дымоходах и сопряжениях их с печам	1 сутки
3. Оконные и дверные заполнения:	
3. 1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек.	в зимнее время 1 сутки в летнее время 3 суток
3. 2. Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
4. Внутренняя и наружная отделка:	
4. 1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
4. 2. Нарушение связи наружной облицовки	Немедленное принятие мер безопасности
5. Полы - Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости и гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
6. Печи - Трещины и неисправности в печах, дымоходах, которые могут вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожают пожарной безопасности здания	1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
7. Санитарно-техническое оборудование:	
7. 1. Течи в кранах водопроводных и сливных бачков	1 сутки
7. 2. Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, газооборудования) аварийного порядка	Незамедлительно
8. Электрооборудование:	
8. 1. Неисправности вводнораспределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
8. 2. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа

8. 3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Незамедлительно
8. 4. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
9. Неисправности приборов учета потребления воды, тепловой и электрической энергии	5 суток

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки потребителей.



Управляющая организация:

Директор

[Redacted signature box]

Собственники:

Председатель совета многоквартирного дома

[Redacted signature box]