ДОГОВОР № 27/4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ставрополь «15» 11 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт Сервис», лицензия № 26-000009 от 17.03.2015 г., именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Пелих Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилое/нежилого помещения (лицо, принявшее от Застройщика жилое/нежилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче) _____ _____
Ф.И.О.
паспорт гражданина РФ серии _____ номер _____
выдан _____
зарегистрированный(ая) по адресу: _____
_____именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме оформленного протоколом общего собрания собственников №01/15.11.2019 от «15» 11.2019 г., подлинник которого в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации передается на хранение в Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, копии протокола общего собрания храниться в офисе ООО «УК «Комфорт Сервис», г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6.

При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными нормативно-правовыми актами, не противоречащими Жилищному кодексу РФ.

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

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением (лицо, принявшее от Застройщика жилое/нежилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче) №_____ (далее помещением) находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от _____
кадастровый номер объекта _____
Акт приема-передачи недвижимости от 01.10.2019 г.,
разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №26-RU26000-343-2018 от 26.09.2019 г.
Реквизита передаточного акта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1.4. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пределах ст.36 ЖК РФ. Общая площадь помещения, принадлежащего Собственнику, составляет _____ кв.м. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющий – организация, уполномоченная Общим Собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и обслуживанию такого дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту, а так же работ и услуг направленных на достижение цели настоящего Договора.

1.7. Общее имущество в многоквартирном доме – 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.8. Лицо, пользующееся помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, исполняет обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. Предмет и цель договора

2.1. Настоящий Договор заключен в целях оказания Управляющим услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме (в том числе предоставления коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме), обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Управляющий по поручению Собственника, в течение согласованного в пункте **8.1.** настоящего Договора срока, за плату, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями в бесперебойной подаче в помещение Собственника коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах, осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При толковании понятия «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не входит капитальный ремонт общего имущества.

2.1.1. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении, которого осуществляется управление, указан в Приложении №4 к Договору.

2.2. Перечень коммунальных услуг включает: водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.3.1. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Электроэнергия, Водоотведение);

2.3.2. Работы и услуги необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.3.3. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, водоснабжения, газоснабжения, внутридомовых электрических сетей в пределах установленных норм. Ответственность за организацию безопасной эксплуатации лифта возлагается на Управляющего.

2.3.4. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, кроме работ, относящихся к капремонту, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.

2.3.5. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) общего имущества многоквартирного дома:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

в) прочистка канализационного лежака;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

д) частичный ремонт кровли;

2.3.6. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) замена разбитых стекол окон в подъездах, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

б) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.3.7. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме приведены в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.3.8. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.3.9. Организация функционирования круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

2.3.10. Уменьшение минимального (обязательного) перечня работ и услуг, предусмотренного Постановлением Правительства №290 от 03.04.2013 года для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не допустимо в течение всего срока действия Договора

2.3.11. Перечень работ и услуг предусматривает, в том числе выполнение непредвиденных работ, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющий уведомляет Уполномоченное лицо (председателя совета МКД) в разумный срок, при невозможности уведомления – до начала выполнения таких работ. В случае, если собственниками не выбран Совет многоквартирного дома и Председатель совета многоквартирного дома, информация о необходимости проведения непредвиденных (неотложных) работ доводиться до собственников помещений путем размещения «Объявления» в местах общего пользования многоквартирного дома.

Если стоимость неотложных (непредвиденных) работ превысит сумму расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющим согласно настоящему Договору, Управляющий обязан выполнить такие работы, а собственники оплатить их стоимость.

2.4. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
- холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника.
- газоходы котла индивидуального отопления до места врезки в трубу дымоудаления стояка квартир.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. Обязанности сторон.

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Принять в управление объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4, с прилагающийся к нему технической документацией и взять на себя полномочия по эффективному управлению данным домом. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменения в реестр лицензии Ставропольского края.
3.1.2. Добросовестно исполнять условия настоящего Договора управления в многоквартирном доме.
3.1.3. При оказании услуг по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома обеспечивать:
- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, а так же иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации. (Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» далее Правила).
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- выдавать Собственнику расчетные документы на оплату оказываемых услуг, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а в случае совпадения первого числа месяца с выходным днем, не позднее пятого числа месяца следующего за истекшим месяцем посредством почтовых ящиков, а так же через систему ГИС ЖКХ.
- обеспечивать свободный доступ к информации в соответствии с требованиями утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. Заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке Собственнику коммунальных ресурсов, а так же договор на оказание услуг с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, необходимыми для использования помещения по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии в течение 30 календарных дней с начала исполнения Договора.
3.1.5. Предупреждать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о временном (вынужденном) плановом прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.
3.1.6. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.
3.1.7. Производить начисления по оплате услуг за содержание общего имущества, коммунальных услуг, предоставленных в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.
3.1.8. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме, очно-заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. В случае если собственники не инициируют проведение собрания в конце первого квартала истекшего календарного года, данный отчет размещается на досках объявлений в подъездах, на официальном сайте в сети интернет: www.ykkc.ru или иной системе, предусмотренной законодательством РФ, в том числе в системе ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющего в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.9. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.
3.1.10. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.
3.1.11. Организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в следующем порядке:
Абонентский отдел:
Понедельник – Пятница: 8-30 по 17-30 (перерыв с 13-00 до 14-00)
Четверг: не приёмный день
Суббота: 8-30 по 16-00 (без перерыва)
Касса: (без перерыва)
Понедельник – Пятница: 8-30 по 17-30
Суббота: 8-30 по 16-00
Прием администрацией: вторник, четверг по предварительной записи.
3.1.12. Выдавать Собственникам помещений в многоквартирном доме справки о наличии задолженности, выписки из лицевого счета, не позднее 2 рабочих дней со дня обращения.
3.1.13. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имущества многоквартирного дома не позднее 12 часов с момента обращения собственника или пользователя помещения в аварийно-диспетчерскую службу.
3.1.14. Организовать работу по сбору платы по договору управления в сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.
3.1.15. В осенне-зимний и в весенне-летний период проводить обследование многоквартирного дома, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;
3.1.16. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
3.1.17. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
3.1.18. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.
3.1.19. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.
3.1.20. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя, а так же подписью и печатью специалиста Абонентского отдела (при наличии).
3.1.21. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.
3.1.22. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых 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).
3.1.23. Осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.
3.1.24. Проводить проверки состояния индивидуальных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками сведений об их показаниях.
3.1.25. Уведомлять о проведении проверки снятия показаний индивидуальных приборов учета, их состояния, проверки достоверности представленных потребителями показаний индивидуальных приборов учета посредством размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома на информационных досках. Управляющий в объявлении сообщает период проведения проверки, контактный номер телефона для согласования предоставления доступа.
3.1.26. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, электронная почта, ГИС ЖКХ) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.
3.1.27. В случаях, установленных Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за

тот расчетный период, за который были сняты показания.
3.1.28. Уведомлять Собственника не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:
сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющему или уполномоченному им лицу;
применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 Правил.
3.1.29. Уведомлять потребителей путем размещения на официальном сайте исполнителя и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания Собственников:
- о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое помещение или домовладение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;
- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
3.1.30. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами, сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.
3.1.31. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
3.1.32. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.
3.1.33. Информировать Собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.1.34. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.
3.1.35.Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.
3.1.36.Предоставить Собственнику (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющего в месте, доступном для всех собственников информацию в соответствии с пп. «п» пункта 31 Правил.
3.1.37. Предоставлять любому Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.
3.1.38. В срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) от Собственника помещения предоставлять копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.
3.1.39. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.
3.1.40. Не создавать препятствий в реализации Собственником его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

3.1.41. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
3.1.42. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами. Установленный прибор учета, в том числе после проверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключения случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производиться Управляющим повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Собственником или третьим лицом.
3.1.43. Размещать объявления о необходимости предоставить доступ в принадлежащее Собственнику помещение для проведения планового осмотра, а так же технического обслуживания системы вентиляции и дымоудаления в жилом помещении в соответствии с периодичностью выполнения указанных видов работ определенной Правительства Российской Федерации №410 от 14.05.2013 г.
3.1.44. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденных в РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
3.1.45. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющий, обязан снизить размер платы за содержание жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".
3.1.46. Информацию об изменении размера платы (стоимости) на содержание и техническое обслуживание общего имущества, а так же тарифов на коммунальные услуги, доводить до сведений собственников и потребителей своевременно (за 30 дней до начала начисления платы по новой стоимости (новым тарифам) посредством размещения «Объявлений» на информационных стендах.

3.2. Собственник обязуется

3.2.1. Ежемесячно **в период с 23 по 25 число обязуется предоставлять показания всех узлов учета (счетчиков) помещения через специализированный почтовый ящик, находящийся в каждом подъезде или по тел. 99-80-80,** а также на электронную почту – ***ykkc.stavropol@gmail.com*** **или посредством информационной системы ГИС ЖКХ. В случае не предоставления показаний индивидуальных приборов учета в адрес Управляющего размер платы за коммунальные услуги будет рассчитываться в соответствии с п. 59, 60 Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов».**
3.2.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование до границы с общим имуществом многоквартирного дома, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, поддерживать температурно-влажностный режим в помещении, установленный Правилами оказания коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ. Не захламлять помещения общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, не закрывать доступ к приборам учета для опломбировки и снятия показаний приборов учета.

Устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях по средствам частого проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.), устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.
3.2.3. При неиспользовании помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
3.2.4. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, газопровода, отключать от сети электробытовые приборы.
3.2.5. Не использовать пассажирские лифты, грузовые лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
3.2.6. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 22^{00} до 7^{00}, не производить ремонтные работы в помещении в период с 20^{00} до 8^{00}.

3.2.7. Предоставлять Управляющему в течение трех рабочих дней акты поверки и состояния приборов учета после установки.
3.2.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии со ст.ст. 26,28 Жилищного кодекса РФ.
3.2.9. Не менее чем за 14 дней письменно уведомить Управляющего о предстоящих работах по:
проектированию и производству перепланировки помещения;
проектированию и производству переоборудования инженерных сетей (а также монтаж дополнительных секций радиаторов отопления и теплых полов);
изменению имеющейся схемы поставки и учета коммунальных услуг;
3.2.10. Допускать в помещение должностных лиц представителей Управляющего или иной организации, обслуживающей дом, организаций производящих установку, обслуживание и ремонт приборов учета, а также контроля работоспособности и сверки показаний. Также в случае необходимости представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.
3.2.11. Сохранять установленные Управляющим при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета
В случае монтажа, демонтажа данных приборов вызвать Управляющего для фиксирования показаний.
3.2.12.Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющего к инженерным коммуникациям, находящихся в общей долевой собственности, скрытых в последствие произведенных ремонтных работ Собственником.
3.2.13. В случае демонтажа конструкций, установленных собственником при ремонте помещений, и препятствующих доступу к инженерным коммуникациям, обслуживаемых Управляющим, разборка и сборка производится за счет Собственника.
3.2.14. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.
3.2.15. Ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определённом исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.
3.2.16. Соблюдать правила пользования помещения, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
3.2.17. Заключать договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.
3.2.18. Предоставлять доступ для технического обслуживания системы вентиляции и дымоудаления с утвержденной периодичностью и графиком проведения осмотров в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №410 от 14.05.2013 г.
3.2.19. Самостоятельно проводить осмотры общего имущества дома, расположенного в помещении, принадлежащем собственнику. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома. При несообщении Управляющему о неисправностях общего имущества дома, находящегося в принадлежащем собственнику помещении, Управляющий не отвечает за вред, причиненный личности либо имуществу собственников помещений дома в результате неисправностей общего имущества.
3.2.20. Не допускать сбрасывания в канализацию крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих систему.
3.2.21. Предоставлять возможность Управляющему своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое собственником помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.
3.2.22. Уведомлять Управляющего в 10-дневный срок о сдаче помещения в поднаем, о продаже помещения другому лицу, сообщать контактные данные нового собственника.
3.2.23. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3.2.24. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющего или в иную службу, указанную Управляющим, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
3.2.25. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющего.
3.2.26. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
3.2.27. Обеспечивать проведение поверок, установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющего о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность Управляющего осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять Управляющему копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.
3.2.28. Допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб), представителей органов

государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
3.2.29. Допускать Управляющего 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 Собственником Управляющему сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 3месяцев.
3.2.30. В случае невозможности предоставить доступ в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а так же достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета Собственник обязан уведомить Управляющего посредством телефонного звонка и согласовать время доступа сотруднику Управляющего, но не позднее 3 рабочих дней с даты окончания предоставления доступа, указанного в уведомлении Управляющего.
3.2.31. Предоставлять Управляющему на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (мастер участка, дворник, уборщица и т.п.) данного многоквартирного дома.
3.2.32. Информировать Управляющего 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.
3.2.33. В случае наличия задолженности по договору
3.2.34. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
3.2.34 Собственник нежилого помещения обязан:
3.2.34.1. В течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями предоставить их копии Управляющей организации.
3.3.34.2. Предоставить контактные данные лица, которое может обеспечить доступ аварийной службе в нежилое помещение в случае аварии, либо при необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.
3.3.34.3. Обеспечить доступ представителей Управляющего, либо обслуживающей организации в нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющим и Собственником время, а для работников аварийных служб круглосуточно.
3.3. Собственник не вправе:
3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанных исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющего;
3.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.
3.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
3.3.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
3.3.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
3.3.7. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
3.3.8. Размещать на навесном вентилируемом фасаде многоквартирного дома каких-либо конструкций (кондиционеров, сплит-систем и т.п.). За вред и иные последствия нарушения данного требования собственник несет полную материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.Права сторон

4.1.Управляющий имеет право:
4.1.1. Принимать от Собственника оплату за жилищно-коммунальные услуги.
4.1.2. Приостановить или ограничить в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, установленных в Российской Федерации, оказываемые услуги и выполнение работ по предоставлению коммунальных услуг собственнику помещения, в случае какого-либо препятствования или регулярного уклонения Собственника от их оплаты.
4.1.2.1. Приостановление предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги производится в следующем порядке:
4.1.2.1.1. Управляющий направляет Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставления ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.
4.1.2.1.2. Предупреждение (уведомление) доводится до собственника-должника путем включения текста предупреждения (уведомления) в платежный документ для внесения оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.
4.1.2.1.3. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несет сам Собственник.
4.1.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать

сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4.1.4. В случае выполнение неотложных работ и услуг (текущего характера) вызванных обстоятельствами, которые Управляющий не мог разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых он не отвечает, требовать от Собственника возмещение таких расходов.
4.1.5. В случае возникновения в помещении, либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждению помещению, находящемуся в нем имуществу Собственника, Управляющий вправе ликвидировать её собственными силами всеми необходимыми и достаточными средствами с учетом разумности, добросовестности и соразмерности мероприятий. Все расходы по локализации аварии лежат на Собственнике помещения.
4.1.6. Производить осмотры состояния инженерного оборудования относящегося к общему имуществу в помещении, занимаемом Собственником, поставив его предварительно в известность о дате и времени осуществления осмотра, в том числе с участием представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.
4.1.7. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей исполнителя, в том числе работников аварийных служб.
4.1.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя).
4.1.9. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.
4.1.10. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.
4.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
4.1.12. Использовать при подписании настоящего договора факсимильный вариант подписи руководящего лица, который признается равнозначным собственноручной подписи руководящего лица.

4.2.Собственник имеет право:

4.2.1. На своевременное и качественное содержание, проведение текущего ремонта общего имущества жилого дома и содержание придомовой территории, в соответствии с требованиями стандартов по обслуживанию жилого фонда.
4.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного на территории г. Ставрополя норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
4.2.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников.
4.2.4. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.
4.2.5. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
4.2.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, вытекающие из права собственности на помещение, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
4.2.7. Обратиться с заявлением об изменении размера платы к Управляющему.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги в сроки, установленные настоящим договором, производится начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
Пени за не своевременную оплату платежей по настоящему договору указываются в платежном документе, выставляемом Управляющим Собственнику.

5.2. Применение Управляющим права приостановить или ограничить предоставление жилищно-коммунальных услуг вследствие нарушения порядка их оплаты не является основанием уменьшения платы Собственника за данные услуги. Расходы Управляющего, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику-должнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.
5.3. В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета, либо истечения срока его эксплуатации, а так же в случае непредставления Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета в установленные п. 3.2.1 Договора сроки Управляющий производит начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 59,60 **Постановления Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов».**
5.4. В случае, если в ходе проводимой проверки достоверности предоставленных потребителем показаний индивидуальных приборов учета Управляющий установит расхождения между предъявленным объемом коммунальной услуги и использованным объемом, то Управляющий обязан произвести доначисления платы за предоставленную коммунальную услугу, или же перерасчет коммунальной услуги в течение того расчетного периода, в котором была проведена проверка.
5.5. При обнаружении Управляющим осуществленного с нарушением установленного порядка подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам, Собственник обязан незамедлительно устранить несанкционированное подключение, а Управляющий в свою очередь обязан произвести мероприятия определенные п. 62 **Постановления Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов».**
5.6. В случае несоблюдения Собственником экологических и санитарно-эпидемиологических требований, Управляющий предпринимает действия направленные к привлечению виновного к административной ответственности, в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ.
5.7. Управляющий не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:
- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)
5.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующие исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.
5.9. За остальное, что не оговорено в Договоре, а именно неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

6. Порядок определения цены Договора. Расчеты по договору

6.1. **Собственник ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным оплачивает предоставленные ему коммунальные услуги**, а также услуги на содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по установленным ценам и тарифам.
6.2. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполнения работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, которые составляю предмет Договора.
6.3. Размер платы за содержание помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.
Цена Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же Коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Электроэнергия, Водоотведение).

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитанных по тарифам (ценам) для потребителей, установленными ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

6.4. Цена услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указана в Приложении № 1, Приложении № 2.

6.5. Плата за работы, услуги, не составляющие предмет настоящего Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющим.
6.6. При внесении платы по договору Собственником в Управляющую компанию через ее кассу комиссия не взымается. При внесении платы через банки или иные платежные системы условие о взимание комиссии доводиться до сведений лиц, вносящих плату по Договору, организацией принимающей платежи.
6.7. Размер платы за коммунальные услуги (Холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, газоснабжение) определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Порядок начисления платы за предоставленные коммунальные услуги определен Правилами Предоставления коммунальных услуг.
6.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
6.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, 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 непреодолимой силы.
6.10. Собственник производит оплату в соответствии с порядком, установленным Управляющим: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего в размере сумм, указанных в квитанции на оплату в одно из отделений Сбербанка РФ или наличными денежными средствами в кассах Управляющего расположенных по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6.
6.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющим не обусловленных данным договором работ и выполненных по поручению, либо с согласия Собственника, а также затраты возникшие по объективным причинам, связанные с ростом цен, устранением аварийных ситуаций, возмещаются Собственником в полном объеме, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющего в течение 10 дней со дня выставления счета.
6.12. Расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованием законодательства РФ.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на один год, по истечении которого может быть изменен по решению общего собрания собственников с учетом предложений Управляющего. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

Указанный в Приложении №1, Приложении № 2 размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в данном доме.

7. Контроль за выполнением Управляющим его обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий на стоящего Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющего не позднее 30 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. 7.2 - 7.5. настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющего на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющего;
- обращения в органы, осуществляющие государственный 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 Управляющего работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

7.2. Собственник имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполнения работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющего.
7.3. Если в процессе выполнения работ Собственник обнаруживает несоответствие заявленным нормам, дефекты и неисправности, то он должен сообщить об этом Управляющему, в противном случае впоследствии Собственник теряет свое право ссылаться на обнаруженные дефекты и недостатки, так как вовремя не заявил об этом.
7.4. За Управляющим закреплено право на подписание актов выполненных работ в одностороннем порядке в случае отказа Собственника/Председателя Совета МКД/уполномоченного лица от подписи, а так же отсутствия Председателя Совета МКД, либо иного Уполномоченного на это лица, при этом о выполненных работах Собственник информируется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
7.5. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора.

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

7.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющего, Собственника (нанимателя или 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 Управляющего 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.

7.7. 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 или 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 Владельца.

7.8. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии 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, и по числу лиц принявших участие в комиссии и вручаются Собственнику (нанимателю или арендатору), членам комиссии, - Управляющему.

8. Срок действия изменение и расторжение договора, урегулирование споров

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 2 месяца до истечения срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, соответствующим образом скрепленный, пронумерованный. Один хранится у Управляющего, второй – у Собственника. Каждый экземпляр имеет равную юридическую силу.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.4. Управляющий за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.5. Независимо от причин расторжения Договора стороны обязаны надлежащим образом исполнить свои обязательства до момента окончания настоящего договора.

8.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора путем переговоров.

8.8. Если возникающие споры невозможно разрешить при помощи переговоров, то они разрешаются в судебном порядке.

9. Прочие условия

9.1 Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий иные обязательные для Сторон правила, чем те которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте.

9.2. Подписанием настоящего Договора собственник выражает свое согласие, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», на передачу и обработку персональных данных (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, данные по договору долевого участия в строительстве, а так же выписке из ЕГРП и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющим в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставки платежных документов, взысканию задолженности и иные цели связанные с исполнение Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а так же передачи (распространения, предоставления) персональных данных операторам по приему платежей (в том числе Банку с которым заключен Договор на прием денежных средств от Собственников в счет погашения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги), передачу представителю для взыскания платежей по настоящему Договору в судебном порядке и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.3 . Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющему следующие персональные данные:

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) (или реквизиты передаточного акта), ведение реестров собственников помещений многоквартирного дома, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

9.4. Приложения к Договору являющиеся его неотъемлемой частью: Приложение №1 «Перечень услуг и работ по содержанию», Приложение №2 «Расчет стоимости обслуживания и содержания общего имущества», Приложение № 3 «Порядок определения цены договора», Приложение № 4 «Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома», Приложение №5 «Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а так же на выполнение непредвиденных работ, не включенных в перечень работ и услуг на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4».

10. Реквизиты сторон:

«Собственник»	«Управляющий»
	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт Сервис» 355032, г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6, Лицензия №026-000009 от 17.03.2015 г. тел./факс 99-80-80 ИНН/КПП 2635110419/263501001 ОГРН 1082635001899 Р/сч №40702810360220000135 Отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь к/сч №30101810907020000615 БИК 040702615
	Директор /А.В. Пелих /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору управления многоквартирным домом
№724/4 от «15» 11 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ООО «УК «Комфорт Сервис»
ВХОДЯЩИХ В РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА

1. Перечень коммунальных услуг включает: Холодное водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.1. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Электроэнергия, Водоотведение);

2.2. Работы и услуги необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.3. Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период,

- подметание свежевыпавшего снега 6 раз в неделю;
1. посыпка территории противогололедными материалами – 6 раз в неделю;
2. подметание территорий в дни без снегопада – 6 раз в неделю;

б) уборка в теплый период:

3. подметание территорий – 6 раз в неделю;
4. уборка газонов – 6 раз в неделю;
5. выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- благоустройство придомовой территории (ремонт детских и спортивных площадок, отмостки), озеленение.

3. Санитарное содержание мест общего пользования;

а) влажное подметание лестничных клеток и маршей:

- нижних двух этажей – 5 раз в неделю;
- мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в 10 дней;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слабо- точных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

4. Дезинфекция (обработка от насекомых).

5. Дезинсекция (обработка от грызунов)

6. Техническое обслуживание инженерных систем зданий.

7. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

8. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

9. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

10. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

11. Обслуживание лифтового хозяйства:

- т/о лифтового оборудования;
- страхование лифтов;
- освидетельствование лифтов.

12. Текущий ремонт дома, инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

13. Организация функционирования круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

14. Материалы на техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание.

15. Затраты по управлению многоквартирным домом:

- начисление и прием платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов;
- ведение бухгалтерии и отчетность в налоговой инспекции, фондах;
- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
- организация договорной работы со специализированными предприятиями по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- организация работы по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги

За указанный перечень работ и услуг размер платы составляет – 28,53 руб. с 1-го м. кв. общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду услуги. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской

Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Отчисления на капитальный ремонт не включены в размер платы на обслуживание и содержание общего имущества.

Работы, не входящие в перечень услуг, оплачиваются Собственником дополнительно.

Обслуживание домофонного оборудования 2 двери - 45 руб. с квартиры

3 двери – 50 руб. с квартиры

Собственники вправе ежегодно изменить перечень услуг и работ их периодичность не являющимися необходимыми для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290.

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пелих

Собственник

п.2.2 Приложения №1 к договору управления многоквартирным домом
№ 727/4 от «15» 11 2019 г.

Состав минимального перечня услуг и работ,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4

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

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
	1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов	
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.(отмостка)	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
1.3.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода. (отмостка)	*По результатам осмотров*
	2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	*Температура воздуха должна быть не ниже +5°С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.* *Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.*
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.	*По результатам осмотров*
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.	*С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации*
	3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)
3.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, с 01 августа по 30 сентября*
3.2.	Выявление состояния и 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.	*По результатам осмотров (ремонт выполняется в течении 1 суток с незамедлительным ограждением опасной зоны)*
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов		
нет		
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
6.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
6.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)
6.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
6.4.	Осмотр металлических конструкций покрытия.	*1 раз в месяц* *с 01 по 15 число месяца*
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		
7.1.	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
7.2.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
7.3.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.	*В зимнее время года с учетом среднесуточных температур*
7.4.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
7.5.	Очистка водоотводящих устройств кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	*Регулярно, по мере необходимости*
7.6.	Очистка кровли от скопления снега и наледи. Кровля с внутренним водостоком.(п. 4.6.1.23 Постановления Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда")	*нет*
7.7.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.	*По результатам осмотров*
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)
8.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
8.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика*
8.4.	Окраска металлических конструкций лестниц.	*1 раз в 5 лет*
8.5.	Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	*1 раз в 5 лет*
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
9.2.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
9.3.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, подвалы.	*По результатам осмотров*
9.4.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
9.5.	Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.	*В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытия) и условий эксплуатации*
10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		
нет		
11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		
11.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)
11.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	*По результатам осмотров*

12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов

нет

13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах

13.1.	Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
13.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	*По результатам осмотров*

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)

1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов

нет

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

2.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудование систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	*3 раза в год, согласно заключенного договора с подрядной организацией* *в порядке определенном Постановления Правительства РФ №410 от 14.05.2013 г.*
2.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	*По мере необходимости, по заявке*
2.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	*По мере необходимости, по заявке*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
2.4	Устранение неплотностей в Вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправности шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	*По мере необходимости, по заявке*
2.5	Проверка исправности, техническое обслуживание ремонт оборудования системы холодоснабжения	*нет*
2.6	Контроль и обеспечение исправности систем автоматического дымоудаления	*1 раз в месяц, согласно заключенного договора с подрядной организацией, по заявке* *с 01 по 30 число месяца*
2.7	сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	*нет*
2.8	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	*По результатам обхода*
2.9	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	*По результатам осмотра, по мере необходимости*
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отопления, водоснабжения и канализации многоквартирных домов		
4.1.	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).	*1 раз в неделю, согласно договора заключенного с подрядной организацией* *с понедельника по пятницу* *с 08^{30} по 17^{30}*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
4.2.	Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии.	*Ежедневно*
4.3.	Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры	*В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.*
4.4.	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров).	*По результатам осмотров или при возникновении неисправностей* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
4.5.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, в многоквартирном доме.	*По результатам осмотров или при возникновении неисправностей* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
4.6.	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	*По результатам осмотров или при возникновении неисправностей* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов		
6.1.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
6.2.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев.	*Незамедлительно при возникновении засоров*
6.3.	Промывка участка водопровода.	*После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия*
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, оборудования многоквартирных домов		

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
7.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	*Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство. Один раз в три года*
7.2.	Проверка устройств защитного отключения.	
7.3.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	*При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.*
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов		
8.1.	Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования.	*1 раз в год, согласно договора, заключенного с подрядной организацией* *ноябрь*
8.2.	Инвентаризация и в необходимых случаях диагностика систем внутридомового газового оборудования.	*Первичная диагностика, имеющая цель определение необходимого состава ремонтных работ и остаточного ресурса (дополнительного срока службы) – через 30 лет после ввода системы в эксплуатацию;* *Повторная диагностика, проводится по истечении срока (по остаточному ресурсу), установленного по результатам первичной или предыдущей повторной диагностики;* *Внеочередная диагностика проводится при возникновении значительных дефектов или неисправностей (или признаков появления этих неисправностей), создающих угрозу для дальнейшей эксплуатации системы*
8.3.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.	*При разгерметизации внутреннего газопровода и возникновении неисправностей в газовом оборудовании;* *По результатам диагностики систем*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта		
9.1	Организация системы диспетчерского обслуживания и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	*Ежедневно, согласно заключенного договора, с подрядной организацией*
9.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	*Регулярно, по мере необходимости*
9.3	Обеспечение проведения аварийного диспетчерского обслуживания лифта (лифтов)	*Круглосуточно, согласно заключенного договора, с подрядной организацией*
9.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	*1 раз в год, согласно заключенного договора, с подрядной организацией*
9.5	Страхование лифтов	*Ежегодно*

III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории.

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
1. Работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1.	Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2х этажей	*1 раз в 10 дней, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}* *5 раза в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей.	*1 раз в месяц, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
1.3	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	*2 раза в год, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
1.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования, имущества многоквартирного дома.	*На период действия договора, по заявке*
2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	*В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	*В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).	*6 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.4.	Очистка территории от наледи и льда.	*В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.5.	Посыпка территории противогололедными реагентами.	*По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.6.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	*Не реже одного раза в день, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		
3.1.	Подметание и уборка территории.	*6 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3.2.	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.	*По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3.3.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	*1 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3.4	Уборка газонов Выкашивание газонов	*6 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}* *3 раза в сезон, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
4. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов		
4.1	Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов контейнерных площадок.	*Ежедневно, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
4.2.	Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IVкласса опасности.	*Порядок определен решением Ставропольской городской думой от 23.08.2017г №127*

Перечень услуг (работ)		
№п/п	**Наименование услуги (работы)**	**Сроки и периоды выполнения работ, оказания услуг**
1	Хранение и ведение документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию многоквартирного дома с подрядными организациями	в течение срока действия договора управления
3	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание жилого помещения, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
4	Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг	в порядке, определяемом Управляющим в соответствии с заключенным Договором
5	Прием собственников, а так же Лиц, пользующихся помещениями на основании разрешения Собственника помещения по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома, а так же по иным вопросам	В порядке, определяемом Договором
6	Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменения размера платы, порядка внесения платежей и других условиях, связанных с управлением домом	В порядке, установленном договором управления
7	Выдача справок собственникам в соответствии с видом деятельности Управляющего	В день обращения, по графику приема
8	Принятие, рассмотрение заявлений (требований, претензий) о не предоставлении или не качественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направлению заявителю извещения о результатах их рассмотрения	В течении 10 до 30 дней с даты получения
9	Произведения сверки расчётов по плате за коммунальные услуги, содержание жилого помещения по требованию собственника, а так же выдача документов подтверждающих правильность начисления и расчетов	В порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")
10	Организация выполнения дополнительных услуг (работ) по заявкам собственников	В порядке в установленном Управляющим порядке
11	Подготовка отчета о выполнении Договора за истекший календарный год	В течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Текущий ремонт [1]

Фундаменты и стены:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановления облицовки фундаментов и стен, устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена или ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков элементов подсобных зданий, заделка выбоин трещин на поверхности блоков и панелей, заделка отверстий, гнезд, борозд, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки, ремонт и окраска фасадов. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

Крыши:

- все виды работ по устранению неисправностей кровель, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки):

- над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление металлических перил, заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных крылец и зонтов, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков на входов в подвал.

Инженерные сети:

- смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, восстановление разрушенной тепловой изоляции, уплотнение соединений. Утепление, укрепление трубопроводов, смена фасадных частей, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, замена неисправных участков электрической сети здания, электроустановочных изделий светильников, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением придомовой территории и мест общего пользования, замена отдельных узлов электроустановок.

Плановые осмотры жилых зданий

Общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции. Инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотры отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Срочный мелкий ремонт - устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов для поддержания эксплуатационных показателей, допустимых характеристик, надежности и безопасности.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору управления многоквартирным домом
№ 724/4 от «15» 11 2019 г.

РАСЧЕТ

стоимости обслуживания и содержания жилого помещения

28,53

г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4

Общая площадь к начислению, м2	**29915,40**
Площадь помещений общего пользования, м2	**9442,90**

	Наименование	**Стоимость (руб./1 кв.м.) в месяц**
	Общая площадь к начислению, м2	**29915,40**

[1] ***Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления***

	Содержание и обслуживание общего имущества	
1	ТО, освидетельствование и страхование лифтового хозяйства	2,59
2	ТО вентиляции, дымоудаления, вент.каналов и дымоходов	2,18
3	ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации	1,88
4	ТО системы пожаротушения	1,92
5	Периодические испытания и измерения электрооборудования и электроустановок	0,19
6	ТО газопровода и газового оборудования	0,12
7	Дератизация, дезинсекция	0,11
8	Уборка придомовой территории	3,10
9	Техническое обслуживание внутридомовых инж.систем	4,90
10	Уборка мест общего пользования	3,79
11	Аварийно-диспетчерская служба	1,90
12	Услуги управления	2,80
13	Благоустройство	0,50
14	Прочее	0,50
15	Рентабельность, 2 %	0,55
		27,03
	Текущий ремонт (резервный фонд)	**1,50**

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Нелих

Собственник

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 к Договору управления многоквартирным домом
№ 707/4 от «15» 11 2019 г.

Порядок определения цены договора

	Работа (услуга)	*Вид обслуживания*	*Единица измерения*	*Цена, руб. /за единицу*	*Объем*	*Кол-во*	*Итого-стоимость, руб. в год*	*Периодичность*	*Стоимость (руб./1 кв.м.) в месяц*
1	ТО, освидетельствование, страхование лифтов	Содержание	шт.	5 534.35	14.00	12	929 770.63	ежемесячно	2.59

2	ТО вент.каналов и дымоходов	Содержание	м/п	29,60	2 203,20	12	782 586,86	ежемесячно	2,18
3	ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации	Содержание	шт.	351,51	160,00	12	674 891,42	ежемесячно	1,88
4	ТО системы пожаротушения	Содержание	шт.	192,10	299,00	12	689 250,82	ежемесячно	1,92
5	Периодические испытания и измерения электрооборудования и электроустановок	Содержание	шт.	2 841,96	2,00	12	68 207,11	1 раз в 36 месяцев	0,19
6	ТО газопровода и газового оборудования	Содержание	м/п	2,14	5 024,00	4	43 078,18	1 раз в квартал	0,12
8	Дератизация, дезинсекция	Содержание	м2	8,06	2 448,30	2	39 488,33	2 раза в год	0,11
9	Уборка придомовой территории	Содержание	м2	0,12	29 915,40	299	1 112 852,88	6 раз в неделю	3,10
10	Техническое обслуживание внутридомовых инж.систем	Содержание	м2	0,24	29 915,40	247	1 759 025,52	ежедневно	4,90
11	Уборка мест общего пользования	Содержание	м2	0,58	9 442,90	247	1 360 552,39	5 раз в неделю, по графику	3,79
12	Аварийно-диспетчерская служба	Содержание	м2	0,06	29 915,40	365	682 071,12	круглосуточно	1,90
13	Услуги управления	Содержание	м2	2,80	29 915,40	12	1 005 157,44	в течении срока действия договора управления	2,80
16	Благоустройство	Содержание	м2	0,50	29 915,40	12	179 492,40	ежемесячно	0,50
17	Прочее	Содержание	м2	0,50	29 915,40	12	179 492,40	ежемесячно	0,50
18	Рентабельность, 2%	Содержание	м2	0,55	29 915,40	12	197 441,64	ежемесячно	0,55
19	Текущий ремонт (резервный фонд)	Текущий ремонт	м2	1,50	29 915,40	12	538 477,20	при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода в ключенной в договор управления, по заявке	1,50
	Всего:						10 241 836,34		28,53
	Площадь:						29 915,40		

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис А.В. Пелих

Собственник

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом
№ 727/4 от «15» 11 2019 г.

Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес	г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4		
Индивидуальное наименование дома	-		
Серия, тип постройки	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. 85 по ГП)		
Год постройки	2019		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-		
Количество квартир	613		
Строительный объем	156 220 куб. м.		
Площадь дома	45 201,6 кв. м.		
Площадь жилых помещений	31 690,7 кв. м.		
Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	335,8 кв. м.		
Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	9442,9 кв. м.		
	Наличие (да/нет)	**Единицы измерения**	**Количество**
Межквартирные лестничные площадки	да	шт.	124
Площадь пола лестничных клеток	да	кв.м.	1843,8
Лестницы	да	шт.	7
Количество лестничных маршей	да	шт.	262
Лифтовые шахты	да	шт./кв.м.	7/2840,67
Коридоры	да	кв.м.	4520,9
Подвал	да	кв.м.	2448,3
Технические подвалы	нет	-	-
Площадь застройки	да	кв.м.	2912,9
Чердак			
Ограждающее несущие и несущие конструкции			
Фундамент - монолитная подушка, ж/бблоки	да	Толщина, кв.м.	0,9/2912,9
Стены и перегородки внутри подъездов	да	кв.м.	23440,32
Площадь потолка	да	кв.м.	2803,2
Количество подъездов	да	шт.	7
Количество этажей	да	шт.	19
Крыши	да	кв. м.	2803,2
Количество крыш	да	шт.	1
Двери/калитки/пожарные ворота/автоматические, откатные ворота	да	шт.	279
Окна ПВХ	да	кв. м.	5266,4
Цоколь керамогранит	нет	-	-
Окна витражи алюминиевые с полимерным цветным покрытием и тонированным остеклением			
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное			30

оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	да	шт.	14
Площадь кабин пассажирский/грузовой	да	кв.м	2,6/4,6
Вентиляция	да	м	2203,2
Количество вентиляционных каналов	да	шт.	35
Дымовые короба/вентиляционные короба	нет	-	-
Водосточные желоба/водосточные трубы	да	кв.м.	12,5
Протяженность желоба трубы	нет	-	-
Электрические вводно-распределительные устройства	да	шт.	2
Светильники точечные	нет	-	-
Системы дымоудаления	да	шт.	7
Магистраль с распределительным щитком	да	шт.	160
Сети электроснабжения	да	м	113 280
Антенна аналоговая/спутниковая	нет	-	-
Мультисвитчер	нет	-	-
Усилитель	нет	-	-
Кабель	нет	-	-
Насосы	нет	-	-
Приборы отопления: Электро-тепловые завесы	нет	-	-
Трубопровод холодной воды	да	м	2534,4
Канализация	да	м	5488
Задвижки внутренние, уличные, краны на системах водоснабжения, внутренние, уличные	да	шт.	224
Коллективные приборы учета	да	шт.	9
Сигнализация звуковая	да	шт.	160
Пожаротушение автоматическое	нет	-	-
Пожаротушение.пожарные гидранты/пожарные краны	да	шт	299
Сети газоснабжения	да	м	5024
Задвижки газоснабжения	да	шт.	40
Указатели наименования улицы на фасаде МКД, знаки	да	шт.	10
Земельный участок			
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		кв.м.	
Зеленые насаждения: хвойные		шт.	-
Асфальт		кв.м.	-
Ограждения		м	-
Скамейки		шт.	-
Ливневая сеть		-	-
Водоотводные люки		шт.	-
Детская игровая площадка		шт./кв.м	
Контейнерная площадка для ТКО	да	шт./кв.м.	1

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	монолитная подушка, ж/б монолит	состояние хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич, гасосиликат	состояние хорошее
3.	Перегородки	газосиликат	состояние хорошее
4.	Перекрытия Чердачные Междуэтажные Подвальные (другое)	 Монолит, бетон Монолит, бетон Монолит, бетон	 состояние хорошее состояние хорошее состояние хорошее
5.	Крыша	оцинк.железо	состояние хорошее
6.	Полы	цементная стяжка	состояние хорошее
7.	Проемы Окна Двери (другое)	ПВХ, стеклопакеты вх. металлические	состояние хорошее состояние хорошее
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	 оштукатурено расшивка швов	 состояние хорошее состояние хорошее
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод Лифт вентиляция	 с газ. колонками телефон лифты естественная	 состояние хорошее состояние хорошее отсутствует состояние хорошее состояние хорошее

	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение	скрытая проводка центральный автономное	состояние хорошее состояние хорошее состояние хорошее
	водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) Печи калориферы АГВ (другое)	центральная сетевое	состояние хорошее состояние хорошее
11.	Крыльца		
12.	Другое	входы, ступени, пандус, лоджии	состояние хорошее

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис А.В. Пелих

Собственник

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом

Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а так же на выполнение непредвиденных работ, не включенных в перечень работ и услуг на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 27/4

Настоящий порядок устанавливает виды резервов, порядок определения их размера в целях определения размера платы за содержание и ремонт и расходования средств резервов:

1. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация создает **резерв на текущий ремонт.**

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация создает **резерв на непредвиденные работы (статья «Прочее»).**

2. Средства, предназначенные на создание резервов, указанных в пункте 1 Приложения №5, включаются в состав платы за содержание и ремонт помещения.

3. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитываются при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пеших

Собственник