ДОГОВОР № 5/4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ставрополь «01» января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Директора Медведева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилого/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 (протокол от «31» 12. 2014 г. № 5/4), хранящегося г. Ставрополь ул. Тухачевского 9 26/6
(указать место хранения протокола в соответствии с решением
ООО УК Комфорт Сервис
общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

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 или 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, дом №26/5 что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии _____№_____от_____/_____
_____
Реквизита передаточного акта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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 несущие 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.

1.9.Собственник дает согласие Управляющему, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке.

1.10. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющему следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные по свидетельству о праве собственности на помещение (или реквизиты передаточного акта), ведение реестров собственников помещений многоквартирного дома, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2. Предмет и цель договора

2.1. Настоящий Договор заключен в целях оказания Управляющим услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту 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.

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

2.3.1. 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;

2.3.2.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.

2.3.3.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 эксплуатаций, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.

2.3.4. 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;
2.3.5. 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.
2.3.6.Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведены в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.
2.3.7.Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
2.3.8. Организация функционирования круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.
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, дом № 26/5 с прилагающей к нему технической документацией и взять на себя полномочия по эффективному управлению данным домом. Приступить к предоставлению коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме не позднее 30 дней с даты заключения договора управления, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющий с ресурсоснабжающей организацией. Управляющий прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
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 также соответствующие справки и отчеты;
- обеспечивать свободный доступ к информации в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.1.4. Заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке Собственнику жилищно-коммунальных ресурсов, необходимых для использования помещения по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

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 и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, предоставленные 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 – 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.

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: 8-30 по 17-30 (перерыв с 13-00 до 14-00)
Вторник: 8-30 по 17-30 (перерыв с 13-00 до 14-00)
Среда: 8-30 по 17-30 (перерыв с 13-00 до 14-00)
Четверг: не приёмный день
Пятница: 8-30 по 17-30 (перерыв с 13-00 до 14-00)
Суббота: 8-30 по 16-30 (без перерыва)
Касса: (без перерыва)
Понедельник: 8-30 по 17-30
Вторник: 8-30 по 17-30
Среда: 8-30 по 17-30
Четверг: 8-30 по 17-30
Пятница: 8-30 по 17-30
Суббота: 8-30 по 16-30
Прием администрацией ежедневный по предварительной записи. 14-00-16-00 Суббота, воскресенье – выходной.

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 2 рабочих дней со дня обращения.
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 и печатью Управляющего.
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 (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета).
3.1.23. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, СМС и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками сведений об их показаниях;
3.1.24. 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.
3.1.25. 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.
3.1.26. 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.
3.1.27. 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.

3.1.28.При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензий) 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.
3.1.29. 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.
3.1.30. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
3.1.31.Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое 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.
3.1.32.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.
3.1.33. 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 и нежилых 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.
3.1.34.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 и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.
3.1.35.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.
3.1.36. 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.
3.1.37. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
3.1.38. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами; 3.1.39. 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.
3.1.40. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, Управляющий, обязан снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.03.2014) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

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. 55-21-94,** а также при помощи СМС по номеру: 8-905-410-21-62. **В противном случае размер платы за коммунальные услуги будет рассчитываться исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых субъектом РФ в порядке, установленном Правительством РФ.**
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.
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.
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. Обеспечить сохранность и целостность приборов учета потребления коммунальных услуг, а также пломб имеющихся на них, технических паспортов, гарантийных талонов. 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 последствии 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 и ремонт помещения.
3.2.15. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным.
3.2.16. Соблюдать правила пользования помещения, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
3.2.17. 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.
3.2.18. Не допускать сбрасывания в канализацию крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих систему.
3.2.19. 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.
3.2.20. Уведомлять Управляющего в 10-дневный срок о сдаче помещения в поднаем, о продаже помещения другому лицу, сообщать контактные данные нового собственника.
3.2.21.Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3.2.22.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.
3.2.23.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.
3.2.24. 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.
3.2.25.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.
3.2.26.Допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с 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.
3.2.27. Допускать Управляющего в занимаемое жилое или нежилое 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 6 месяцев;
3.2.28. 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, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.2.29. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

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.

4.1.3. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) по оказанию услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости оказанных услуг и выполненных работ.

4.1.4. 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.

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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 момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. 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. Расчет оплаты за коммунальные услуги осуществляется исходя из

нормативов потребления коммунальных услуг и их стоимости (тарифа), утвержденных органом местного самоуправления, субъектом РФ в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
5.3.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.
5.4. 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.
5.5. Стороны освобождаются от ответственности в случае, если невыполнение обязательств по Договору вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы, независящей от воли сторон и возникших после подписания настоящего Договора.

6. 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. Размер платы за содержание и ремонт 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 и ремонту помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов установленных субъектом РФ в порядке, установленном федеральным законом, а так же дополнительные работы, не входящие в тариф.
6.3. Цена услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указана в Приложении № 1, Приложении № 2.
6.4. Консультационные услуги с выходом специалиста на место, не входящие в перечень услуг, перечисленных в Приложении № 2, оплачиваются Собственником дополнительно.
6.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на них, утверждаемых органом местного самоуправления. Начисление оплаты за коммунальные услуги производится в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных в РФ.
6.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за техническое обслуживание общего имущества и коммунальные услуги.
6.7. 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.
6.8. В случае превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (далее ОДН) за расчетный период, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги над объемом коммунальной услуги на ОДН, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета размер этого превышения распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
6.9.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 и ул. Родосская,2.
6.10. 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.
6.11. 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 сособственники 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.

6.12. В связи с тем, что объем вывезенного мусора ежемесячно разный, размер платы составляет от 3 до 6 руб./куб.м. с 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащего собственнику в зависимости от объема предоставленной услуги за месяц.

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 (АТИ, 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. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в 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.

7.3. 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.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя 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.

7.5. 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 прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой догово считается продленным на тот же срок. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, соответствующи образом скрепленный, пронумерованный. Один хранится у Управляющего, второй – у Собственник Каждый экземпляр имеет равную юридическую силу.

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

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

8.4.Управляющий за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таки домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либ жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случа непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данны собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управлени 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 сво 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. Приложения к договору являющиеся его неотъемлемой частью: Приложение №1 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту», 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».

10. Реквизиты сторон:

«Собственник»	«Управляющий»
_____ Зарегистрированный (ая) по адресу: _____ _____ _____ паспорт РФ серии _____ № _____ выдан «___» _____ _____ года _____ _____ _____	ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» 355032, г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6, тел. 55-26-41, факс 55-21-94 ИНН/КПП 2635110419/263501001 ОГРН 1082635001899 Р/сч №40702810360220000135 в Дополнительном офисе № 142 Северо-Кавказского банка Сбербанка РФ к/сч 30101810[illegible] БИК 040702660
_____ / _____ /	Директор _____ / С.М.Медведев /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору управления многоквартирным домом
№ 5/14 от «01» января 2015г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» ВХОДЯЩИХ В СТОИМОСТЬ РАБОТ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

1. Перечень коммунальных услуг включает: водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

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

2.1. 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;

2.2 Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период,

- подметание свежевыпавшего снега 5 раз в неделю;

1. посыпка территории противогололедными материалами – 5 раз в неделю;
2. подметание территорий в дни без снегопада – 5 раз в неделю;

б) уборка в теплый период:

3. подметание территорий – 5 раз в неделю;
4. уборка газонов – 5 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;
- мытье окон – 2 раза в год;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных 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, 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 – 15,66 руб. с 1-го м.кв. общей

площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Вывоз мусора, электроснабжение мест общего пользования распределяется между собственниками, соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество (ст. 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ). Отчисления на капитальный ремонт не включены в стоимость обслуживания. Работы, не входящие в перечень услуг, оплачиваются Собственником дополнительно.

Дополнительные услуги не входящие в стоимость обслуживания: вывоз мусора

обслуживание домофонного оборудования 45 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 «Управляющая компания
«Комфорт Сервис» С.М. Медведев

Собственник

п.2.1 Приложения №1 к договору управления многоквартирным домом
№ 571 от «01» января 2015 г.

Состав минимального перечня услуг и работ, ул. Тухачевского, 26/5
необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме

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 проведений *(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		
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*

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

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)
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*
7.4.	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*
7.5.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.	*В зимнее время года с учетом среднесуточных температур*
7.6.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
7.7.	Очистка водоотводящих устройств кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	*Регулярно, по мере необходимости*
7.8.	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*
7.9.	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*
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.	Окраска металлических конструкций лестниц.	*1 раз в 5 лет*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
8.6.	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*
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	*2 раза в год, согласно заключенного договора с подрядной организацией* *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября*
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*
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		

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
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 раза неделю, согласно договора заключенного с подрядной организацией* *с понедельника по пятницу* *с 08^{30} по 17^{30}*
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,	*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*
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*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)
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.	Мытье окон.	*2 раз в год, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
1.4	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}*
1.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования, имущества многоквартирного дома.	*Ежемесячно*
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}*

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).	*5 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.	*5 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	*5 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 вывозу твердых и жидких бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок		
4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м).	*Ежедневно, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
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 30.05.2012г №220*

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 и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в течение срока действия договора управления
3	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
4	Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг	в порядке, определяемом Управляющим с учетом пункта 3.1 Договора
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 п.3.1.11 Договора

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 и ремонт помещений по требованию собственника, а так же выдача документов подтверждающих правильность начисления и расчетов	В порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 14.02.2015) "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.

---

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору управления многоквартирным домом
№ 5/11 от «01» января 2015 г.

РАСЧЕТ

стоимости обслуживания и содержания общего имущества
на 2015 год

С/П 35, по ул. Тухачевского, 26/5

Общая площадь к начислению, м2	10230,3
Уборочная площадь	2773,7

	Наименование	Стоимость (руб./1 кв.м.)
1	***Сторонние организации, в том числе:***	*5,95*
1.1.	ТО, освидетельствование и страхование лифтового хозяйства	3,77
1.2.	Обслуживание вентиляции и дымоудаления	0,38
1.3.	ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации	0,95
1.4.	Лабораторное обследование электрических сетей	0,31
1.5.	ТО газопровода и газового оборудования	0,14
1.6.	ТО обслуживание котельных	0,00
1.7.	ТО насосных станций	0,37
1.8.	Дератизация, дезинсекция	0,03
1.9.	Периодическая проверка дымоходов	0,00
2	***Содержание и обслуживание общего имущества***	*4,13*
2.1.	Уборка придомовой территории	1,20
2.2.	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем	1,90
2.3.	Уборка мест общего пользования	1,03
3.	***Аварийно-ремонтная служба***	*0,86*
4.	***Услуги управления***	*2,61*
5.	***Кассово-расчетное обслуживание***	*0,75*
6.	***Налоги, банковские услуги***	*0,36*
	Всего содержание и обслуживание	14,66

Текущий ремонт (резервный фонд)	1,00

Директор
ООО «Управляющая компания
«Комфорт Сервис» С.М. Медведев

Собственник _____ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Договору управления многоквартирным домом № 5/И от «01» января 2015 г.

	Порядок определения цены договора	на 1 м2
	Содержание придомовой территории	
1.1.	оплата труда за уборку придомовой территории	
1.2.	инвентарь и расходные материалы: стоимость инвентаря, соли, песка, доставки, расходный материал для мелкого ремонта	1,20
	Содержание мест общего пользования	
2.1.	оплата труда тех.служащей	
2.2.	инвентарь и расходные материалы: швабра, ветошь, щетки, перчатки, моющие, чистящие средства. Стоимость согласно нормам расхода/ Жил. площадь	1,03
2.3.	Дезинфекция, дезинсекция: согласно договора	0,03
	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем	
3.1.	оплата труда разнорабочего	
3.2.	инвентарь и расходные материалы: мелкий ремонт инженерного оборудования	
3.3.	Демеркуризация энергосберегающих ламп	
3.4.	Оплата труда контроллеров	1,90
	Аварийно-ремонтная служба	
4.1.	аварийно-ремонтные работы: накопительный фонд для оплаты услуг Аварийной службы	
4.2.	оплата труда слесаря -сантехника	
4.3.	оплата труда электрика	0,86
	ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации	
5.1.	т\о пожарной сигнализации: согласно договора	
5.2.	диспетчеризация пожарной сигнализации: согласно договора	0,95
	Обслуживание вентиляции и дымоудаления	
6.1.	обслуживание вентиляции и дымоудаления: согласно договора	0,38
6.2.	периодическая проверка дымоходов	0,00
	ТО котельных	
7.	Согласно договора (обслуживание котельных)	0,00
	Электрические сети	
8.	Лабораторное обследование электрических сетей (1 раз в 36 месяцев)	0,31
	ТО насосных станций	
9.	инженер КИПА: согласно договора(обслуживание насосной станции)	0,37
	ТО газопровода и газового оборудования	
10.	т\о газопровода: согласно договора	0,14
	обслуживание лифтового хозяйства	
11.1.	т\о лифтового хозяйства : согласно договора	
11.2.	страхование лифта : согласно договора	
11.3.	освидетельствование лифтов : согласно договора	3,77
	Текущий ремонт и благоустройство	1,00
	Управление многоквартирным домом	2,61
	Кассово-расчетное обслуживание	0,75
	Налоги,отчисления	0,36
	Всего затрат по ремонту и обслуживанию жилого фонда	15,66

При расчете учитывается: - утвержденная ЦБ ставка инфляции за год

- процентное повышение стоимости коммунальных ресурсов

- изменения в налоговом законодательстве

- изменение стоимости услуг сторонних организаций.

Приложение N 4 к Договору управления многоквартирным домом № 514 от «01» января 2015г.

Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес	г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 26/5
Индивидуальное наименование дома	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Серия, тип постройки	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Год постройки	2013
Инвентарный номер	-
Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	26:12:011503:412
Количество квартир	252
Строительный объем	61572,0 куб. м.
Площадь дома	13781,3 кв. м.
Площадь жилых помещений	10007,10 кв. м.
Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	223,20 кв. м
Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2773,7 кв. м

Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество
Межквартирные лестничные площадки	да	шт.	48
Площадь пола лестничных клеток	да	кв.м.	-
Лестницы	да	шт.	4
Количество лестничных маршей	да	шт.	192
Лифтовые шахты	да	шт./кв.м.	8/88
Коридоры	да	кв.м.	-
Подвал	да	кв.м.	1205,9
Технические подвалы	нет	-	-
Площадь застройки	да	кв.м.	1429,7
Ограждающее несущие и ненесущие конструкции			
Фундамент - монолитная подушка, ж/бблоки	да	Толщина, кв.м.	1,8/2482,1
Стены и перегородки внутри подъездов	да	кв.м.	1325
Площадь потолка	да	кв.м.	2733,7
Количество подъездов	да	шт.	4
Количество этажей	да	шт.	12
Крыши	да	кв. м.	1205,9
Количество крыш	да	шт.	1
Двери/калитки/пожарные ворота/автоматические, откатные ворота	да	шт.	18/-/-/-
Окна ПВХ	да	кв. м.	-
Цоколь керамогранит	нет	-	-
Окна витражи алюминиевые с полимерным цветным покрытием и тонированным остеклением	нет	-	-
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	да	шт.	8 лифтов/4 маш. отделений
Площадь кабин пассажирский/грузовой	да	кв.м	1,045/2,34

Вентиляция	да	м	32,76
Количество вентиляционных каналов	да	шт.	21
Дымовые короба/вентиляционные короба	нет	-	0
Водосточные желоба/водосточные трубы	нет	-	-
Протяженность желоба трубы	нет	-	-
Электрические водно-распределительные устройства	да	шт.	1
Светильники точечные	нет	-	-
Системы дымоудаления	да	шт.	4
Магистраль с распределительным щитком	да	шт.	48
Сети электроснабжения	да	м	3800
Антенна аналоговая/спутниковая	нет	-	-
Мультисвитчер	нет	-	-
Усилитель	нет	-	-
Кабель	нет	-	-
Насосы	да	шт.	1 квартальная насосная станция
Приборы отопления: Электро-тепловые завесы	нет	-	-
Трубопровод холодной воды	да	м	700
Канализация	да	м	800
Задвижки внутренние, уличные, краны на системах водоснабжения, внутренние, уличные	да	шт.	3/-/28/-/
Коллективные приборы учета	да	шт.	6
Сигнализация звуковая	да	шт.	4
Пожаротушение автоматическое	нет	-	-
Пожаротушение.пожарные гидранты/пожарные краны	нет	-	-
Сети газоснабжения	да	м	800
Задвижки газоснабжения	да	шт.	5
Указатели наименования улицы на фасаде МКД, знаки	да	шт.	2
Земельный участок			
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	да	кв.м.	2820,3
Зеленые насаждения: хвойные	да	шт.	-
Асфальт	да	кв.м.	-
Декоративная плитка	нет	-	-
Ограждения	да	м	130
Скамейки	да	шт.	6
Ливневая сеть	нет	-	-
Водоотводные люки	да	шт.	9
Детская игровая площадка	да	шт./кв.м	1/111,9
Контейнерная площадка для ТБО	да	шт./кв.м.	3/44 (контейнерная площадка обслуживает три дома: 26/5,26/7,26/10)

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	 с газ. колонками телефон	 состояние хорошее состояние хорошее
	лифт вентиляция (другое)	лифты естественная	состояние хорошее состояние хорошее

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

Директор
ООО «Управляющая компания
«Комфорт Сервис»

_____ М. Медведев

Собственник

_____