

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 052/2018
Многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Нерюнгри, ул. Аммосова, дом 4

г. Нерюнгри

«08» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный Комфорт и Уют», в лице Генерального директора Коваленко Лилии Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны,

Граждане и юридические лица - собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Нерюнгри, ул. Аммосова, дом 4**, согласно списка собственников помещений, приведенного в **Приложении № 1** к настоящему договору) именуемые в дальнейшем - **Собственники помещений или собственники**, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений № 001/2018 от «16» октября. 2018 г., ст. 162 ЖК РФ.

1.2. Условия настоящего договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников как жилых так и не жилых помещений в МКД. Жилые и нежилые помещения в МКД, далее именуются - помещения.

1.3. Под лицами, пользующимися помещениями, признаются: собственники жилых помещений, члены их семей (наниматели) или собственники нежилых помещений (арендаторы), в целях настоящего договора указанные лица именуются Собственники помещений. Наниматели, арендаторы помещений, именуются Пользователями помещений.

1.4. Управление МКД осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений в период срока действия договора до даты оформления в установленном порядке возможного изменения собственниками помещений метода управления МКД или выбора иной Управляющей организации.

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - ЖК РФ). Осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в порядке и в соответствии с требованиями установленными:- Жилищным кодексом Российской Федерации.

- Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

- Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание);

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства

Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями);

- Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее - Правила осуществления управления МКД);

- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее - Минимальный перечень услуг и работ); Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (далее - Правила оказания услуг и выполнения работ содержания общего имущества в многоквартирном доме);-

- Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации".

Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее - Стандарт раскрытия информации)".

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

- Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 N 115 "Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок".

- Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 N 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду".

1.6. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.7 Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: **г. Нерюнгри, ул. Аммосова, 4** (далее – МКД), выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях, (далее - наниматель, арендатор). Осуществлять иную деятельность при управлении многоквартирным домом, направленную на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управление МКД включает в себя на основе эффективного использования средств собственников МКД:

- надлежащее санитарное содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества собственников помещений;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг;
- обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования и проживания;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

2.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведён в *Приложении № 2 к настоящему договору*.

2.3. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом МКД в соответствии с предложениями собственников помещений в МКД, в соответствии с собственными предложениями (на основании решений протокола общего собрания МКД). Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД от имени и в интересах собственников помещений МКД.

2.4. Собственники помещений, в том числе «Образование Местного Самоуправления» действующее, в интересах нанимателей помещений, наделяют Управляющую организацию *правом оперативного управления*, в том числе: *сдачи в аренду объектов общего имущества МКД, а также получение доходов (арендной платы), в интересах собственников жилых и нежилых помещений в МКД*.

2.5. Управляющая организация организует и контролирует обеспечение МКД коммунальными услугами горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления(теплоснабжения) и энергоснабжения, при заключении собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями - на содержание общего имущества (СОИ).

2.6. Собственники (Пользователи) помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

2.7. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому Собственниками помещений (пользователями) и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения собственников помещений, в порядке, установленном ст. ст. 158, 189 ЖК РФ, гл.18 ЖК РФ – Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, Законом РС(Я) от 24.06.2013г. 1201-З № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории РС(Я)»

Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД, а также на основании акта технического состояния жилого дома, составленного при обследовании Управляющей организацией и собственниками помещений по предложению Управляющей организации.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- предельно допустимая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

2.8. Собственники помещений в МКД наделяют Управляющую организацию *правом заключения договоров с третьими лицами на предмет санитарного содержания, проведения текущего ремонта и технического обслуживания общедомового имущества*.

2.9. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения в пользование иным лицам, по договору аренды или иному договору, и сохранившие, при этом, за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в МКД, принимают на себя обязанности в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в МКД, регулируемых настоящим Договором.

2.10. Оказание собственникам (пользователям) помещений платных услуг, работ, не вошедших в перечень работ, услуг, включенных в состав расходов при установлении тарифов на санитарное содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание помещения (размера платы за жилое помещение). приведены в приложении № 9 к настоящему Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

В целях обеспечения надлежащего управления многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, осуществлять управление, выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами, указанными в пункте 1.5 Договора, а также в том числе:

3.1.1 обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы самостоятельно либо путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

3.1.2 организовать прием граждан, прием и своевременное рассмотрение обращений (претензий) граждан в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в установленные законом сроки, а по обращениям, связанным с аварийной ситуацией, принимать меры к незамедлительному устранению недостатков;

3.1.3. вести и хранить, обновлять, восстанавливать техническую документацию на многоквартирный дом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. По требованию собственников помещений в МКД в двадцатидневный срок со дня получения обращения ознакомить их с условиями совершенных управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников.

С участием представителя Собственников помещений в многоквартирном доме, выбранного на Общем собрании, либо председателя Совета многоквартирного дома составить акт технического состояния многоквартирного дома, актов выполненных работ и услуг по настоящему договору, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая компания приступила к управлению данным домом;

3.1.4. обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку баз данных, отражающих фактическое состояние дома.

- Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

- При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ Собственниками помещений МКД, соблюдать предельные сроки, установленные Приложением № 5 к настоящему договору.

3.1.5. обеспечить (обустроить) место временного хранения коммунальных (твердых бытовых и крупногабаритных) отходов, путем установки контейнерной площадки в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации. Осуществлять вывоз и утилизацию коммунальных (твердых бытовых и крупногабаритных) отходов самостоятельно (при наличии специализированной техники и квалифицированных рабочих) либо путем заключения договоров с организациями, оказывающими данный вид услуг или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в сроки установленные требованиями действующего законодательства Российской Федерации. В том числе Правилами благоустройства, санитарно-эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Не допускать переполнения контейнеров, а также засорение (захламление) площадок для их размещения и прилегающих к ним территорий.

3.1.6. ежегодно представлять отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года. Размещать данный отчет в ГИС ЖКХ.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации за отчетный период; перечень исполненных Управляющей организацией работ/услуг с указанием суммы денежных средств, использованных на такие работы; сумма средств накопленных для проведения ремонта общего имущества; остаток текущих средств на конец отчетного года.

3.1.7. размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации. Обеспечить полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в ГИС ЖКХ;

3.1.8. предоставлять информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.9. самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, согласно «Перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - Приложение № 2 к настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников (Пользователей) помещений в МКД.

Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов оказывать необходимый перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, – Приложение № 8.»

3.1.10. от имени и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг на содержание общего имущества (СОИ) многоквартирного дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и законодательством РФ.»

3.1.11. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, *в пределах средств собранных собственниками помещений*, включенные в утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или *утвержденные решением общего собрания Собственников*, перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения, а также предусмотренные энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) в случае их заключения. Мероприятия по энергосбережению про

3.1.12. При непредоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества со стороны РСО (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий акт совместно между сторонами настоящего договора и представителем РСО, в случае заключения прямых договоров, между собственниками и РСО).

3.1.13. Уведомлять Собственников помещений МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта МКД в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах подъездов, досках объявлений и иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.14. Производить расчет платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.15. Производить начисление и сбор платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц.

3.1.16. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц, в том числе с привлечением председателя правления ТСЖ или Совета МКД, вести регистрационный учет проживающих в

многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.17. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее одного года.

3.1.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний собственников, заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.

- а. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (пользователями) своих обязанностей по настоящему договору.
- б. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, а также нанимателей помещений и членов их семей.
- в. Требовать внесения платы за коммунальные услуги согласно условиям договора. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.2. Для исполнения условий настоящего Договора самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях МКД.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.5. Проверять соблюдение Собственниками помещений в МКД требований, установленных п.3.3 настоящего Договора.

3.2.6. Взыскивать с Собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, в рамках действующего законодательства, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

3.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников (Пользователей) в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.2.9. Подавать заявки на участие в федеральных, региональных, муниципальных и других программах по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Совместно с представителем РСО приостанавливать или ограничивать, в порядке установленном действующим законодательством, подачу Собственникам (пользователям/нанимателям, арендаторам) помещений, предоставление коммунальных услуг, в т.ч. в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве (переоборудовании) и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании помещений не по назначению.

3.2.12. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.2.13. Требовать допуск для работников Управляющей организации, иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов надзора (контроля) для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, контроля за их эксплуатацией в помещении, в заранее согласованное с собственником, нанимателем, арендатором время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.14. Инициировать общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством.

Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме без права голосования.

Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.15. По решению собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, передавать в пользование иным лицам (заключать договоры) в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объекты общего имущества в многоквартирном доме, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.2.16. Требовать от Собственника, нанимателя, арендатора надлежащего исполнения обязательств определенных законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения в сфере жилищного законодательства, по управлению, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственники помещения в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствии с разделом 4 настоящего договора, предоставленные по настоящему договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным настоящим Договором порядком. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственники (Пользователи) уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, если иное не установлено Договором.

3.3.3. Осуществлять контроль за соблюдением правил пользования жилым помещением Пользователями (нанимателем, арендатором).

Собственники, наниматели, арендаторы обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями.

3.3.4. Оказывать содействие представителям Управляющей организации в допуске (допускать) в принадлежащее ему помещение в заранее согласованное время (за исключением случаев аварийных ситуаций - незамедлительно).

3.3.5. Уведомлять письменно Управляющую организацию об отчуждении, передаче в наем, аренду (расторжении договора с нанимателем, арендатором) жилого помещения.

3.3.6. Оплачивать Управляющей организации расходы, понесенные за жилищно-коммунальные услуги по незаселенным *жилым помещениям муниципального жилищного фонда* по условиям и в порядке определенными условиями Договора.

. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан. *(для собственников муниципального жилищного фонда)*

- а. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по договору в течение 10-ти дней с момента заключения договора Собственник муниципального жилищного фонда обязан направить нанимателям извещение о прикреплении к Управляющей организации для оказания им услуг, предусмотренных настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.
- б. При заключении договоров соц.найма Собственник (муниципального жилфонда) обязан информировать управляющую организацию - о гражданах (нанимателях), вселенных по договору соц.найма, после его заключения, направлять копию такого договора и сведения о нанимателях.
- в. об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.
Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую организацию не представлены сведения и документы об ином.
- г. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится Собственником этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке (п.4 ст.155 ЖК РФ).
- д. В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую организацию в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.
- е. Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), Собственник обязан в течение 5 рабочих дней, со дня прибытия временно проживающих потребителей, направить в Управляющую организацию заявление от своего имени, которое содержит сведения о постоянно проживающих потребителях, дату начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

3.3.7. Установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (счетчики горячего, холодного водоснабжения), на основании ФЗ от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», Постановления Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. N 344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг". Финансировать мероприятия, связанные с выполнением требований пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности (в т.ч. указанные в предписаниях контролирующих органов). В случае нефинансирования указанных мероприятий и предписаний контролирующих органов, а также своевременного проведения ремонта МКД, управляющая организация ответственность перед контролирующими органами не несет.

- осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, установленных в законном порядке. При наличии прибора учета не прошедшего поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.
- в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- при заключении подписании настоящего Договора передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, (общих (квартирных),

комнатных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

- при наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 19 по 23 число текущего месяца передавать полученные показания по телефону: 4-58-18, либо смс сообщением по тел. 8-924-597-3635.

3.3.8. Нести расходы на содержание принадлежащих ему помещений в МКД, участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД.

3.3.9. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного частью 5.1 статьи 170 ЖК РФ.

3.3.10. *Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы на основании экономически обоснованного расчета для выполнения управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного Постановлением Правительства РФ. Периодичность работ и услуг устанавливается ежегодно в соответствии с утвержденным размером платы на содержание и ремонт общего имущества МКД.*

3.3.11. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда мест общего пользования (не находящихся в муниципальной собственности), аренда конструктивных элементов (рекламные вывески), нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), договоров, направленных на достижение целей договора управления и не нарушающих имущественные интересы Собственника помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях. Предоставить право Управляющей организации получать плату от арендаторов и пользователей общего имущества, вести претензионно-исковую работу, в т.ч. применять штрафные санкции к арендаторам объектов общего имущества МКД.

3.3.12. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ и РС (Я);
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.
- соблюдать антитабачное законодательство (запрет курения в местах общего пользования в МКД),
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

- при обнаружении: неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг; неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке;
- не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- не подключать какое-либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.
- не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений своих обязательств, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.

3.3.13. В случаях, предусмотренных жилищным законодательством, избрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома для осуществления контроля за выполнением Управляющей организации обязательств по настоящему Договору.

3.4. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

3.4.1. Информировать Управляющую организацию об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением Собственником условий настоящего договора.

3.4.2. Представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому Собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Сообщать Управляющей организации данные об объеме потребленных ресурсов в **нежилом помещении** (показания водосчетчиков ГВС, ХВС) ежемесячно с 20 по 23 число по тел. 4-58-18 с 09⁰⁰ до 17⁰⁰ часов, по тел. 4-3/1-90 или 8-924-877-7640 с 17⁰⁰ до 09⁰⁰ часов.

3.4.4. Выполнять условия настоящего договора и требования действующего законодательства, применительно к условиям настоящего Договора.

3.5. Собственники помещений в МКД имеют право:

- 3.5.1.** Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома, в счетную комиссию.
- 3.5.2.** В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 3.5.3.** Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, а также участвовать при составлении такого акта.
- 3.3.4.** Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении договора управления в форме согласованной Советом многоквартирного дома.
- 3.5.5.** Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу, качеству, а также своевременного составления соответствующих актов.
- 3.5.6.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, РС(Я), администрации города Нерюнгри и Нерюнгринского района, применительно к условиям настоящего Договора.
- 3.5.7.** Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов.
- 3.5.8.** Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта и проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные гл. гл. 17, 18, ст. ст. 181, 189 Жилищного кодекса РФ.
- 3.5.9.** Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, применительно к данному договору.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на основании экономически обоснованного расчета на срок не менее чем один год, если иной срок не предусмотрен законодательством, с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц; по техническому обслуживанию домофона – за 1 квартиру в месяц; Внеочередное изменение размера платы на содержание и ремонт общего имущества может производиться только на основании соответствующих Постановлений Правительства РФ, РС(Я).

4.2. Плата в рамках Договора, включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД (указана в Приложении № 4)
- плату за коммунальные услуги и на содержание общего имущества МКД (СОИ по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению и электроснабжению);
- плату за объем отведенных сточных вод, который в соответствии с п.11 ст.20 Федерального закона от 07.12.11г. №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» принимается равным объему воды, поданной Собственнику жилых (нежилых) помещений из всех источников централизованного водоснабжения (с учетом сверхнормативного потребления ГВС, ХВС на СОИ);
- взнос на капитальный ремонт.

4.3. Управляющая организация определяет направления использования средств согласно очередности проведения ремонтных работ и иных связанных с управлением МКД мероприятий с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Ресурсоснабжающей организацией как произведение установленных в городе Нерюнгри тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета.

4.5. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с действующими нормативными актами.

4.6. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на содержание общего имущества и подлежит оплате и распределению между всеми собственниками в порядке, определенном п. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.7. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов выставленных Собственникам помещений, проживающих в многоквартирном доме.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Собственники (пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников и пользователей помещений в МКД рассчитывается пропорционально доле собственности и размера занимаемых помещений в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленной Управляющей организацией, Нерюнгринским отделением Энергосбыта, ОАО АК «Якутскэнерго» квитанцией, в которой должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками или пользователями помещений в МКД не позднее 15 дней со дня выставления квитанции.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.12. Плата за *нежилое помещение* производится их собственниками на основании счета, выставляемого в срок до 10 (десятого) числа следующего месяца.

4.13. Плата за место общего пользования (кладовку) направляется на текущий ремонт общего имущества МКД.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника.

5.3. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить письменно другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.5 Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника и иных Пользователей помещений в

случае наличия задолженности по оплате работ и услуг управляющей организацией предусмотренных настоящим договором.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников или третьих лиц;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Отношения, связанные с исполнением Собственниками, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, оплатой услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса РФ, договорами найма жилого помещения, законодательными, нормативно – правовыми актами и настоящим договором.

6.4. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в МКД. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.5. При не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, применяется порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору в результате форс-мажорных обстоятельств, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено гражданским законодательством Российской Федерации, другими законами или Договором. Дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их подписания Сторонами.

8.2. В случае расторжения настоящего договора по инициативе любой из Сторон, Стороны производят сверку расчетов, которой подтверждается объем оказанных управляющей организацией услуг.

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и началом обслуживания дома Управляющей организацией и действует в течении 3 (трех) лет, согласно п.5, 6 ст. 162 ЖК РФ.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

9.3. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для «Управляющей организации», второй экземпляр, со всеми приложениями, находится у уполномоченного лица, (со стороны Собственников) - Председателя Совета МКД, согласно Протокола общего собрания собственников.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

Приложение №1 - Список собственников, подписавших договор управления.

**Подпись собственников в списке выражает согласие собственника с условиями настоящего договора и удостоверяет его подписание.*

Приложение № 2 Состав общего имущества МКД.

Приложение № 3 Перечень услуг и работ по управлению МКД.

Приложение № 4 Размер обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Приложение № 4.1.График периодичности санитарной уборки МКД.

Приложение № 5 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Приложение № 6 Техническое состояние МКД.

Приложение № 7 Отчет о доходах и расходах.

Приложение № 8 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Приложение № 9 Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 10 Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «Жилищный Комфорт и Уют»

678962, ул. Южно-Якутская, 31/1 кв. 1,

г. Нерюнгри, Республика Саха (Якутия),

тел./факс: 8(41147) 4-45-58; 4-47-91

ОРГН 1071434000890 ИНН 1434034043

Генеральный директор
Л.Н. Коваленко



Собственники

(в соответствии с Приложением № 1 к договору*)
адрес: г. Нерюнгри, ул. Аммосова, дом № 4

Представитель Собственников:

Черепанова Светлана Владимировна

Паспорт гражданина РФ **0117** № **444005**,

выдан: **МРО ЧФМ с присвоением по РС(Я)**

в Нерюнгринском Р-не

дата выдачи: «**27**» **01** **2017**

зарегистрирован:

РС(Я) г.Нерюнгри, ул. Аммосова,4 кв. 21.



Черепанова, С.

**Состав общего имущества
многоквартирного дома**

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Аммосова, 4
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	14:19:102016
3.	Серия, тип постройки	122
4.	Год постройки	1994
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6.	Степень фактического износа	-
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	10
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	30
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3
15.	Строительный объем	12992 куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3166,2 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2451,2 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	297,1 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	417,9 кв. м
17.	Количество лестниц	1 шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	230,7 кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	139 кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	640 кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1817 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-

**Перечень
услуг и работ по управлению многоквартирным домом**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность проведения работ
1.	Руководство деятельностью управляющей компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, концепцией реформы ЖКХ в РФ, согласно утвержденному Уставу компании и договору с собственником	постоянно
2.	Организация и ведение бухгалтерского учёта в соответствии с едиными методологическими основами бухгалтерского учета и отчетности	постоянно
3.	Документальное оформление управленческих решений, действий; организация документооборота; упорядочение и хранение исполнительной документации	постоянно
4.	Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых работ и услуг, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда в соответствии с действующими нормативными документами. Контроль за выполнением показателей качества по содержанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
5.	Выполнение работ, связанных с принятием в управление жилых многоквартирных домов	при принятии в управление
6.	Ведение технической документации и базы данных по составу инженерного оборудования, капитальности, степени благоустройства и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей	постоянно
7.	Уточнение перечня требуемых работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов	ежегодно, при формировании размера платы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда
8.	Организация работ по выдаче технических решений для устранения выявленных обнаруженных дефектов	по необходимости
9.	Осуществление функции заказчика при выполнении работ по текущему ремонту жилищного фонда в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами	постоянно
10.	Подготовка проектов договоров по обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
11.	Работа с ресурсоснабжающими предприятиями при заключении договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями. Обеспечение согласованной политики с поставщиками коммунальных услуг	постоянно
12.	Обеспечение условий технической эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями	постоянно
13.	Контроль за выполнением работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации	в периоды подготовки к осеннее – зимнему и весеннее - летнему периодам
14.	Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг по договорам с подрядными организациями на содержание и ремонт жилищного фонда.	постоянно при выявлении фактов невыполнения работ

	Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств. Применение штрафных санкций к подрядчикам	
15.	Обеспечение потребителей информацией о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления и размерах финансовых санкций за нарушение нормативного уровня качества	постоянно
16.	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам найма, аренды, технического обслуживания и т.д.	постоянно
17.	Подготовка данных для корректировки размера оплаты ЖКУ в случае отклонения их качества от нормативного уровня	по мере необходимости
18.	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги. Принятие мер по взысканию задолженности. Работа по взысканию задолженности за услуги ЖКУ в судебном порядке, в том числе работа с судебными приставами по исполнению решений суда. Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	постоянно
19.	Приём и регистрация заявок, выяснение их причин и характера. Оперативный контроль за ходом ликвидации аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	по мере поступления заявок, до окончания ликвидации аварий и причин их вызвавших
20.	Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг	в соответствии с договорами
21.	Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами	постоянно
22.	Подготовка расчетов по размеру платы для утверждения органом местного самоуправления	ежегодно, при формировании размера платы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда
23.	Подготовка прогнозов бюджетного финансирования, расчетов к договорам бюджетного финансирования между управляющей компанией и администрацией города. Подготовка отчетов по использованию субсидий из средств местного бюджета	ежегодно, по мере необходимости ежеквартально
24.	Заключение договоров на управление общим имуществом с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, договоров на предоставление ЖКУ с нанимателями жилых и арендаторами нежилых помещений, договоров аренды на общее имущество собственников жилого дома. Подготовка актов выполненных работ, счетов-фактур к договорам по управлению жилищным фондом с предпринимателями и юридическими лицами	постоянно
25.	Представление интересов управляющей компании на судебных заседаниях по делам о жилищно-коммунальном обслуживании и его оплате. Подготовка расчетов и документов для предоставления в судебные органы для защиты интересов управляющей компании. Участие в судебных процессах	по мере необходимости
26.	Предоставление статистической отчетности, информации в государственные и вышестоящие органы	постоянно, в соответствии со сроками предоставления
27.	Определение размера платежей за ЖКУ, оформление извещений гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг	ежемесячно
28.	Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги	по мере необходимости, по заявлениям
29.	Рассмотрение и подготовка ответов на обращения потребителей ЖКУ по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием	по мере поступления, в установленные сроки
30.	Организация расчетно-кассового обслуживания	постоянно
31.	Начисление пени в соответствии с действующим законодательством и договором при нарушении	ежемесячно

	потребителями сроков внесения платежей за ЖКУ	
32.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и собственников жилья	постоянно
33.	Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	по мере необходимости
34.	Юридическое оформление договоров, обеспечение законности. Проверка соответствия законодательству приказов, инструкций, положений и других документов правового характера, имеющих отношение к обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
35.	Анализ потребления энергоресурсов потребителями. Учёт фактических объемов энергоресурсов по арендаторам и собственникам нежилых помещений в домах с общедомовыми приборами учета	постоянно
36.	Учет и контроль за соответствием разрешенной присоединенной мощности, фактически установленной у потребителей	постоянно
37.	Составление графиков обхода потребителей для контрольных проверок правильности снятия показаний ИПУ	ежегодно
38.	Визуальный осмотр и проверка наличия пломб на индивидуальных приборах учета энергоресурсов. Снятие показаний с приборов учета, оформление двухстороннего акта с потребителем	согласно графику и по необходимости
39.	Выявление случаев безучетного пользования энергоресурсами. Составление актов о незаконном пользовании энергоресурсами	постоянно
40.	Организация отключения и подключения специалистами подрядных организаций электроснабжения и (или) горячего водоснабжения, газоснабжения у потребителей, имеющих задолженность за ЖКУ	по мере необходимости
41.	Составление графиков плановой замены индивидуальных приборов учёта. Извещение граждан о плановой поверке или замене приборов учёта по истечении меж поверочного периода	постоянно
42.	Организация первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства (содержание паспортных столов)	постоянно

Размер обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества МКД

ул.Аммосова, 4 с 01.07.2018г по 30.06.2019г

№ п/п	Виды услуг	Единица измерения	Размер обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества МКД (без НДС)
I	<u>По жилым помещениям</u> санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД :		
1	Техническое обслуживание общего имущества МКД	руб./м2	9,50
2	Текущий ремонт общего имущества МКД	руб./м2	4,00
3	Уборка мест общего пользования	руб./м2	3,51
4	Содержание мусоропроводов	руб./м2	2,17
5	Содержание придомовой территории	руб./м2	4,25
6	Санитарная очистка -вывоз и утилизация бытовых отходов	руб./м2	2,70
7	Техническое обслуживание лифта	руб./м2	6,62
8	Техническое обслуживание ИТП (общедомовых приборов учета)	руб./м2	2,29
9	Обслуживание домофона	руб.квартира	58,45
	ИТОГО санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД <u>по жилым помещениям</u>	руб./м2	35,81
10	Кроме того: <i>Накопительный фонд текущего ремонта подъезда</i>	<i>руб./м2</i>	<i>7,15</i>
в том числе на управление 10% от стоимости предоставляемых услуг.			
II	<u>Санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД по не жилым помещениям, осуществляющим коммерческую деятельность</u>	руб./м2	39,59
III	Аренда МОП под кладовки	руб./м2	35,81
IV	Аренда МОП (подвал)	руб./м2	60,00

Примечание:

- 1.УК ООО "ЖКУ" применяет упрощенную систему налогообложения, не является плательщиком НДС.
- 2.Размер обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества дома устанавливается ежегодно в соответствии с Жилищным Кодексом и учитывает установленный размер МРОТ.

Г Р А Ф И К П Е Р И О Д И Ч Н О С Т И
санитарной уборки МКД № 4 по ул.Аммосова
с 01.07. 2018г. по 30.06. 2019 г.

Приложение №4
к договору управления
от 08.10.2018г

Периодичность, согласно принятому общим собранием размеру платежей (принимается ежегодно)						
№ п/п	Наименование работ	Влажное подметание	Мытье	Уборка дворовой территории	Обработка мусорокаранов, мусорокамер, подвала	Влажная протирка элементов лестничной клетки
1	Места общего пользования:			2 раза в неделю летом,		
2	Нижние 3 этажа	2 раза в неделю летом, 1 раз в неделю зимой	2 раза в месяц летом, 1 раз в месяц зимой	2 раза в неделю зимой, подсыпка песком в дни гололеда, очистка лестниц и дорожек от свежесваливаемого снега в дни снегопадов, очистка газонов и спорт. площадки летом - 1 раз в неделю, отмостки 1 раз в месяц, подметание проездов летом - 1 раз в неделю; покос газонов - 1 раз в год	подметание пола мусорокамер - после выгрузки мусора, уборка и дезинфекция мусорокаранов - 1 раз в неделю, дератизация мусорокамер и подвала 1 раз в 2 месяца	стены, двери в тамбуре, подоконники, отопительные приборы, ограждения лестничных площадок, почтовые ящики, лифтовые - 1 раз в год, перила деревянные - 1 раз в 10 дней
3	Выше 3 -го этажа		пол-2 раза в месяц летом, 1 раз в месяц зимой, стены, двери, - 1 раз в месяц			
4	Лифт	2 раза в неделю				
П Е Р И О Д И Ч Н О С Т Ь обхода, технического обслуживания и мелкого ремонта мест общего пользования электриком - 1 раз в неделю						

ППР межэтажных шлюзов, ВРУ по утвержденному графику, согласно принятому размеру платежей

П Е Р И О Д И Ч Н О С Т Ь обхода, технического обслуживания и мелкого ремонта мест общего пользования сантехником, слесарем по ремонту вентиляции: в зимний период - 3 раза в неделю С 1 мая по 1 октября - подготовка общедомового оборудования МКД к эксплуатации в весенне-летний и в осенне-зимний периоды, запуск системы отопления. Периодичность обслуживания - согласно принятому размеру платежей.

ППР систем отопления, водоснабжения водоотведения по квартирам по утвержденному графику, согласно принятому размеру платежей.

ППР систем вентиляции по домам по утвержденному графику, согласно принятому размеру платежей

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих	При наличии переключателей

жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 сут

Примечание:

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

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, цоколь	ж/бетонный ленточный	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/бетонные панели	удовлетворительное
3.	Перегородки	ж/бетонные панели	удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты ж/бетонные плиты	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5.	Кровля	кровля мягкая	требуется кап ремонт
6.	Полы	бетон, линолеум, плитка	удовлетворительное
7.	Проемы Окна Двери тамбурные	деревянные, ПВХ железные, внутри простые	удовлетворительное удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя наружная	побелка, покраска покраска	требуется текущий ремонт требуется кап ремонт
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	есть есть есть нет есть есть приточно-вытяжная	удовлетворительное требуется кап ремонт
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	скрытая проводка централизованное централизованное централизованное нет централизованное нет нет нет нет	не удовлетворительное требуется кап ремонт требуется кап ремонт требуется кап ремонт
11.	Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительное

**Минимальный перечень
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего
имущества в многоквартирном доме**

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций
(фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих
конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
- при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, не санкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

**4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий
многоквартирных домов:**

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- 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;
- 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;
- выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями,

отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров – незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снегонаносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов;

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

№ п/п	Наименование работ, услуг
1.	Устранение неисправностей и их последствий, произошедших по вине жильцов
2.	Сантехнические работы
2.1	Смена вентиляльной головки у смесителей
2.2.	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту или при замене на улучшенную модель
2.2.1	Смена унитаза со смывным бачком типа «Компакт»
2.2-2	Смена унитаза с сиденьем
2.2.3	Смена смывного бачка
2.2.4	Смена фаянсового умывальника
2.2.5	Смена фаянсовой раковины
2.2.6	Смена чугунной ванны
2.2.7	Смена мойки на 1 отделение на кронштейнах
2.2.8	Смена смесителя для умывальника
2.2.9	Смена смесителя для душа
2.2.10	Смена водоразборных кранов
2.3	Дополнительно при замене приборов, при необходимости:
2.3.1	Врезка трубопроводов в существующую сеть диаметром до 50 мм
2.3.2.	Смена стонов у трубопроводов диам. до 25 мм
2.3.3	Резка труб диаметром 20 , 25 мм
2.3.4	Установка проходных вентилях диам.до 50 мм
2.3.5	Смена проходных вентилях диам.до 50 мм
2.3.6	Установка сифона для раковины
2.3.7	Установка сифона для ванны
2.3.8	Смена сифонов-ревизий
2.3.9	Смена резиновых манжет к унитазам
2.4	Снятие фаянсового унитаза
2.5	Снятие смывного бачка
2.6	Снятие смывной трубы
2.7	Снятие умывальника или чугунной раковины
2.8	Установка полотенцесушителя при замене на улучшенную модель
2.9	Установка запорной арматуры к смывному бачку
2.10	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте , со сменой шарового крана
2.11	То же, со сменой резины под колпаком или у шарового крана
2.12	Смена сиденья к унитазу
2.13	Установка водомера
3	Электромонтажные работы
3.1	Прокладка провода АППВ скрытой проводки с пробивкой борозд
3.2	То же , открытой проводки
3.3	Соединение и провон жил, ранее проложенных жил
3.4	Установка электрического звонка и кнопки с прокладкой провода
3.5	то же без прокладки провода
3.6	Демонтаж старой проводки

Формы и способы осуществления ТСЖ контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления ТСЖ

V. Контроль за содержанием общего имущества

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.
40. Члены ТСЖ в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья в праве:
- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;
 - б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
41. Члены ТСЖ несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.
42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед членами ТСЖ за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

**ПРАВИЛА
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**

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок 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 (далее соответственно - услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы).
2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества членами ТСЖ в многоквартирном доме.
3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.
4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.
5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.
6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, управляющая организация, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

ОТЧЕТ о ДОХОДАХ и РАСХОДАХ за ____ год по МКД _____

Обслуживаемая площадь _____ м2
 Численность проживающих _____ чел.

Начисление и сбор платежей населения

Вид услуг	Един измерения	Задолженность по содержанию и текущему ремонту на начало периода (+долг - переплата), руб	Доходы		Задолженность по содержанию и текущему ремонту за год,руб.	Всего задолженность по содержанию и текущему ремонту на конец периода (с учетом долга на начало года),руб.
			Платежи населения (начисленные), руб.	Платежи населения (оплаченные), руб.		
1	2	3	4	5	6	7
Техническое обслуживание	руб.					
Содержание дворовой территории	руб.					
Уборка подъезда, лестничных клеток.	руб.					
Обслуживание мусоропровода	руб.					
Освещение мест общего пользования	руб.					
Сан. очистка - вывоз	руб.					
Сан. очистка -утилизация	руб.					
МКД)	руб.					
Аренда нежилых помещений (кладовки)	руб.					
Обслуживание лифтов	руб.					
Обслуживание ИТП, общедом приборов учета	руб.					
Обслуживание домофонов	руб.					
ИТОГО:	руб.					
Текущий ремонт	руб.					
Накопительный (резервный) фонд тек ремонта	руб.					
Всего содержание и ремонт МКД	руб.					

% оплаты населения за жилищные и коммунальные услуги - __%, долг за ЖКУ на начало периода _____ руб (месяцев)

Отчет ООО "ЖКУ" о доходах и расходах

Вид услуг	Един измерения	Сальдо на начало периода, руб	Доходы, руб	Расходы, руб	Сальдо на конец периода, руб
1	2	3	4	5	6
Техническое обслуживание	руб.				
Содержание дворовой территории	руб.				
Уборка подъезда, лестничных клеток.	руб.				
Обслуживание мусоропровода	руб.				
Освещение мест общего пользования	руб.				
Сан. очистка - вывоз и утилизация мусора	руб.				
Вознаграждение председателю ТСЖ(Совета МКД)	руб.				
Аренда нежилых помещений (кладовки)	руб.				
Обслуживание лифтов	руб.				
Обслуживание ИТП, общедом приборов учета	руб.				
Обслуживание домофонов	руб.				
ИТОГО:	руб.				
Текущий ремонт	руб.				
Накопительный (резервный) фонд тек ремонта	руб.				
Всего содержание и ремонт МКД	руб.				

Оплачено населением по ст "Текущий ремонт" _____ т.р.
 Аренда кладовок _____ т.р.
 Оплата собственников (нанимателей) не жилых помещений по ст."текущий ремонт" _____ т.р.
 Остаток(+) (переосвоение(-) средств на текущий ремонт на начало периода _____ т.р.
ИТОГО средств на текущий ремонт на _____ год _____ т.р.
Фактич расходы по текущему ремонту в _____ году _____ т.р.
 Перерасход (-), экономия (+) по вывозу и утилизации бытового мусора _____ т.р.
Остаток(+) (переосвоение(-) средств на конец периода по ст."текущий ремонт" _____ т.р.

Информация о выполненных работах по текущему ремонту

Наименование видов работ	Един изм	Сумма

Генеральный директор УК
 Главный бухгалтер
 Ведущий экономист