

ДОГОВОР
управления Товариществом собственников жилья «Виктория»
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Нерюнгри, ул. Кравченко, дом 20/1

г. Нерюнгри

« 01 » февраля 2017 г.

Товарищество собственников жилья «**Виктория**» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нерюнгри, ул. Кравченко, дом 20/1, в лице председателя ТСЖ «Виктория» **Нехай Галины Владимировны** действующей на основании Устава и Протокола общего собрания ТСЖ в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем «Пользователь», и управляющая компания **Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный Комфорт и Уют»**, в лице **Генерального директора Лилии Николаевны Коваленко**, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от « 03 » 01 2017 г., ст. 162 ЖК РФ.

1.2. Условия настоящего договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений и членов ТСЖ в многоквартирном доме.

1.3. Под лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены ТСЖ и члены их семей, собственники жилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям, в целях настоящего договора указанные лица именуются Пользователями помещений.

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

1.5. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нерюнгри, Нерюнгринского района и Республики Саха (Якутия), в том числе:

- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 24.09.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, санитарному содержанию, текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06г. № 491;
- Законодательными актами Российской Федерации и Республики Саха (Якутия) о пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическом благополучии, порядке содержания домашних животных;

Прочими законодательными и нормативно-правовыми актами, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

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. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению ТСЖ, расположенному по адресу: **г. Нерюнгри, ул. Кравченко, 20/1** (далее – ТСЖ). Управление ТСЖ включает в себя на основе эффективного использования средств членов ТСЖ:

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

2.2. Состав общего имущества МКД ТСЖ, 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 ТСЖ в соответствии с предложениями членов ТСЖ, в соответствии с собственными предложениями (на основании решений протокола общего собрания ТСЖ). Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД ТСЖ от имени и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений.

2.4. Члены ТСЖ и собственники помещений, в том числе «Образование Местного Самоуправления» действующее, в интересах Нанимателей помещений, наделяют Управляющую организацию *правом оперативного управления*, в том числе сдача в аренду объектов общего имущества МКД ТСЖ, а также полученными доходами (арендная плата), в интересах членов ТСЖ и собственников жилых и нежилых помещений.

2.5. Управляющая организация организует и контролирует обеспечение членов ТСЖ и собственников помещений коммунальными услугами горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления(теплоснабжения), энергоснабжения.

2.6. Собственники (Пользователи) помещений в МКД ТСЖ обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором и ст.ст. 153-156 ЖК РФ.

2.7. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД ТСЖ регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому ТСЖ (Заказчиками)

и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения членами ТСЖ (Заказчиками), 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. 1201-3 № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории РС(Я)». Необходимость выполнения собственниками МКД работ по капитальному ремонту общего имущества МКД ТСЖ определяется решением общего собрания членом ТСЖ и собственников помещений, 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;
- общая 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. ТСЖ наделяет Управляющую организацию правом заключения договоров с третьими лицами на предмет санитарного содержания, проведения текущего ремонта и технического обслуживания общедомового имущества, Управляющая организация уведомляет ТСЖ о заключенных договорах путем передачи копии указанных договоров.

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 ТСЖ, принимают на себя обязанности по настоящему Договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в МКД ТСЖ, регулируемых настоящим Договором. Все остальные отношения по управлению МКД ТСЖ регулируются положениями настоящего Договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений – пользователями помещений.

2.10. Оказание пользователям помещений платных услуг, работ, приведенных в **приложении № 9** к настоящему Договору, не вошедших в перечни работ, услуг, включенных в состав расходов при установлении тарифов на санитарное содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание жилья (размера платы за жилое помещение). Изменения в указанный перечень вносятся на основании решений общего собрания членом ТСЖ и собственников помещений путем заключения сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, согласно «Перечня 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.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственникам (Пользователям) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. От имени ТСЖ 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 Собственникам и иным Пользователям помещений многоквартирного дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и законодательством РФ.

3.1.4. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ или 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).

3.1.5. Представлять интересы Собственников помещений в МКД (и Пользователей) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.6. От имени ТСЖ и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры:

- в целях обеспечения функций по сбору и обработке коммунальных платежей с Банками, Нерюнгринским отделением Энергосбыта ОАО АК «Якутскэнерго», другими юридическими лицами;
- в целях обеспечения функций по ведению картотеки паспортного стола (учет граждан, проживающих в МКД) с третьими лицами наделенных данным правом.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (переданную Управляющей организации в момент заключения настоящего Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. 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.

3.1.9. Обеспечить проведение комиссионно-технического осмотра МКД не менее 1 раза в год и по их результатам производить корректировку баз данных, отражающих фактическое состояние дома с участием представителей ТСЖ, о чем составляется акт тех. состояния МКД.

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

3.1.11. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его

оборудования и финансировании данных работ Собственниками МКД, соблюдать предельные сроки, установленные **Приложением № 5** к настоящему договору.

3.1.12. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома круглосуточно.

3.1.13. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий акт совместно сторонами настоящего договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующими законодательством.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (пользователей) помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.15. Организовать и вести прием Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком установленным управляющей организацией.

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

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

- а) Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, путём размещения данной информации в счетах – квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений и других, доступных для обозрения Собственников, местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории. Так же на официальном сайте Управляющей организации, при наличии такового.

3.1.18. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.19. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.

3.1.20. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.21. Предоставлять Собственникам (Пользователям) помещений в МКД» отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома или размещается на официальном сайте компании (при наличии); сайте реформации ЖКХ. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период; размер платы, перечень исполненных Управляющей организацией работ, с указанием суммы денежных средств использованных на такие работы; сумма средств накопленных для проведения ремонта общего имущества; остаток текущих средств на конец отчетного года; предупреждение по проведению работ на многоквартирном доме.

3.1.22. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее одного года.

3.1.23. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Предоставлять потребителю 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 РФ.

3.1.25. Проводить по требованию Собственников (Пользователя) сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям действующего законодательства, настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Проводить комиссионное обследование помещений в многоквартирном доме по письменному заявлению Собственников (Пользователя) с составлением соответствующих актов.

3.1.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и иными 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 ТСЖ, заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.

- а. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.
- б. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, а также нанимателей и их семей.
- в. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, и информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих на основании акта, составленного работником Управляющей организации и подписанного участковым уполномоченным полицией и (или) не менее чем тремя проживающими в многоквартирном доме жильцами (один из которых председатель правления ТСЖ), либо на основании установленного компетентным органом факта проживания, если иной порядок не установлен действующим законодательством РФ.
- г. Требовать внесения платы за жилищно-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 жилых помещениях МКД один раз в год.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии) не менее 1 раза в шесть месяцев.

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, другим лицам, 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, аварии 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. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу, Собственникам и Пользователям 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. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

3.3. Члены ТСЖ, Собственники помещений в МКД, относительно пользования принадлежащим (используемым) им помещениям и приходящейся доли общего имущества в ТСЖ обязуется:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствие 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) уплачивает Управляющей организации пеню в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

- а. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по договору в течение 10-ти дней с момента заключения договора 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 социального найма после заключения договора Собственник муниципального жилищного фонда обязан информировать нанимателей о прикреплении их к Управляющей организации, обеспечивающей предоставление услуг, предусмотренных п. 2.3. договора и порядке обслуживания.
- в. До заселения муниципальных жилых помещений нести расходы на содержание и ремонт муниципальных жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оплату услуг отопления.

3.3.3. Представить Управляющей организации сведения:

- а. о гражданах – нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору найма (при отсутствии таких сведений в Управляющей организации).
- б. об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую организацию не представлены сведения и документы об ином.

- в. В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую организацию в порядке и сроки, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- г. 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 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей направить в Управляющую организацию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;
- д. о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);
- е. о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ;

3.3.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договору найма, после заключения настоящего договора (новых членов семьи нанимателя) и направлять копию такого договора, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора.

- а. 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.
- б. Информировать Управляющую организацию о гражданах (новых членах семьи нанимателей), вселенных по договорам социального найма, а также об арендаторах нежилых помещений, заключивших договоры аренды, после заключения настоящего договора.

3.3.5. 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).

3.3.6. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений пользователей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

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 не финансирования указанных мероприятий и предписания контролирующих органов, а также своевременного проведения ремонта МКД, управляющая организация ответственность перед контролирующими органами не несет; нести ответственность за содержание принадлежащих ему на праве собственности помещения; исполнять другие требования законодательства.

3.3.9. Нести расходы на содержание принадлежащих ему помещений в МКД, участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД, а также оплачивать расходы на капитальный ремонт помещений МКД, согласно п.п. 1, 3 ст. 158 ЖК РФ.

3.3.10. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, у Собственников, возникает по истечении 8-ми календарных дней, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утверждённая региональная программа капитального ремонта, в которую включён этот МКД, согласно ст.169 п.1, п.3 ЖК РФ.

3.3.11. В случае возложения Собственниками на Управляющую организацию обязанностей по организации, проведению капитального ремонта и контролю за его исполнением, Собственники заключают дополнительное соглашение к данному договору, на проведение вышеуказанных работ за вознаграждение.

3.3.12. Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы для выполнения управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного Постановлением Правительства РФ.

3.3.13. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений в 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 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 общего имущества.

3.3.14. 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 допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не

- нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (период ночного времени устанавливается действующим законодательством);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
 - не осуществлять несанкционированные планировки помещений;
 - 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, регулирующую 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), комнатного 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, 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.
 - 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), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
 - при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного 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.
 - не производить слив воды из системы и приборов отопления.
 - ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.
- обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
- 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 в МКД п.п.3.3.3-3.3.14 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.
- предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника (Пользователя) в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не представления такой информации, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;
- предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах (квартирантах) и т.д.;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, РС(Я) и администрации города Нерюнгри и Нерюнгринского района применительно к условиям настоящего договора;
- своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями);
- 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;
- в случае, если помещения многоквартирного дома не используются Собственником (Пользователями), то они имеют права и обязанности аналогичные с другими собственниками и/или нанимателями (пользователями) помещений многоквартирного дома;
- собственник помещений обязан обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию;
- в соответствии со ст.3 Закона РС(Я) от 24.06.13г. 1201-3 № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории РС(Я)» вносить взносы, согласно утверждённому Постановлением Правительства РС(Я) № 228 от 28.07.13г.
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Республики Саха(Якутия) на трёхлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный на второй год и третий год указанного 3-х летнего периода подлежит индексации исходя из уровня инфляции.
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в срок до 1 октября года, предшествующего очередному 3-х летнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта.

- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

3.4.2. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора несет такие же обязанности и такую же ответственность, как и Собственники, в том числе и за несоблюдение требований законодательства в области пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия (согласно п.3.3.6 настоящего договора), а также требований жилищного законодательства РФ и РС(Я). При этом Собственник доводит до сведения Нанимателей (Пользователей) и разъясняет условия настоящего договора управления обязательные для исполнения Нанимателем (Пользователем). Если Собственник не довел до сведения Нанимателей (Пользователей) обязательные для их исполнения условия настоящего договора управления, то это не избавляет Нанимателей (Пользователей) от обязанности их выполнения и последствий не выполнения таких условий.

3.4.3 Выбрать на общем собрании ТСЖ ревизионную комиссию, которой Управляющая организация будет предоставлять письменный отчет.

3.4.4 При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателя платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

3.4.5. 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.

3.4.6. Сообщать Управляющей организации данные об объеме потребленных ресурсов в нежилом помещении (показания водосчетчиков ГВС, ХВС) ежемесячно с 21 по 24 число по тел. 4-58-18 с 09⁰⁰ до 17⁰⁰ часов, по тел. 4-25-90 или 8-924-877-7640 с 17⁰⁰ до 09⁰⁰ часов.

3.4.7. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

3.5. Собственники помещений в МКД имеют право:

Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в члены ТСЖ, в счетную комиссию, ревизионную комиссию.

3.5.1. 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.

3.5.2. 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.

3.5.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.5.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.5.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

а. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении договора в форме согласованной с председателем ТСЖ.

3.5.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и (услуг), а также своевременного составления соответствующих актов.

3.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, РС(Я), администрации города Нерюнгри и Нерюнгринского района, применительно к условиям настоящего Договора.

3.5.8. По решению общего собрания членов ТСЖ имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам найма жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

3.5.9. 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.

3.5.10. Принимать решения о переходе в другую управляющую организацию, только предоставив в управляющую организацию документы, подтверждающие ненадлежащее обслуживание и выполнение работ управляющей организацией.

3.5.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания членов ТСЖ. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием членов ТСЖ с учетом предложений Управляющей организации.

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 (ОДН 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 ОДН);

4.3. Взнос на капитальный ремонт.

4.4. 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.

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

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

4.6. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов выставленных Собственникам (гражданам), проживающим в многоквартирном доме, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и пользователям нежилых помещений - до 01 числа текущего месяца.

4.7. Срок внесения платежей:

- ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц предоставленных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с начислениями Управляющей организации.

4.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пеню, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, члены ТСЖ на общем собрании ТСЖ 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 доли 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 10 дней со дня выставления квитанции.

4.10. Не использование 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, утверждаемом Правительством РФ (при отсутствии индивидуальных счётчиков воды и электроэнергии).

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.2. При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными Пользователями, обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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 этом доме. 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. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива или выборе иной управляющей организации в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством и в порядке определенном ст. 450 ГК РФ, п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

6.6. 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. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде, путём заключения дополнительного соглашения.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в порядке определенном гражданским законодательством РФ.
- по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее чем за 2 месяца. Систематическим существенным нарушением условий настоящего Договора

5.3. При выявлении ТСЖ многоквартирного дома факта проживания в квартирах не имеющих счетчики собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после получения от Совета (ТСЖ) многоквартирного дома соответствующего акта и предупреждения Собственников помещений в МКД, производит в течении 3-х дней уведомление ОМВД.

5.4. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику (Пользователю) помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества МКД фиксируется в акте технического состояния многоквартирного дома при приеме дома в управление, с указанием состояния общего имущества и его недостатков. Акт составляется комиссией с участием представителей ТСЖ.

5.7. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственника (ов) помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственником (-ами) помещений в МКД.

5.8. 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 организации предусмотренных настоящим договором.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника (Пользователей). Собственник (Пользователи) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. 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;
- не исполнением 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.).

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае образования задолженности собственников и нанимателей МКД, превышающей три ежемесячных размера оплаты по настоящему договору управления, а также в случае уклонения Собственников от инициирования Общего собрания, принятия решений, связанных с необходимостью выполнения и финансирования работ, влияющих на безопасность эксплуатации МКД или отдельных его элементов, внутридомовых инженерных систем, в том числе работ, обязанность по выполнению которых установлена решением суда, предписанием контрольных или надзорных органов;
- по соглашению сторон.

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

8.4. 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 течение 5 (пяти) лет, согласно п.5, 6 ст. 162 ЖК РФ.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

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. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.

9.4. 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), (ФИО) _____ кв. № _____, согласно Протокола общего собрания.

Приложение № 1 -Список членов ТСЖ.

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 3– Перечень услуг (работ) по управлению МКД

Приложение № 4 –Перечень и периодичность работ и услуг по санитарному содержанию, текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества МКД

Приложение № 5 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Приложение № 6 - Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

Приложение № 7 – акт обследования объектов многоквартирного дома

Приложение № 8- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме номер 43 по пр. Геологов, г. Нерюнгри

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

Приложение № 10 - Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления МКД.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Жилищный Комфорт и Уют»

ТСЖ «Виктория»:

ОРГН 1071434000890 ИНН 1434034043

678962, ул. Кравченко, д.19/3, г. Нерюнгри,
Республика Саха (Якутия), тел./факс: 8(41147) 4-
45-58; 4-47-91

адрес: г. Нерюнгри, ул. Кравченко, дом №
20/1

Генеральный директор

ООО «Жилищный Комфорт и Уют»

Л.Н. Коваленко



Председатель правления ТСЖ «Виктория»

Нехай Г.В.



**Форма описания
состава и технического состояния общего имущества
многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Кравченко д.20/1
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	122
4.	Год постройки	1986
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	2014г
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	60
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	19744 куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	4428,4 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	3724,8 кв.м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0 кв.м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	703,6 м2
17.	Количество лестниц	3
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	702,6м2
19.	Уборочная площадь общих коридоров	452,8 м2
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1078 м2
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2143 м2
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,	постоянно

	приемка произведенных работ и услуг по договорам с подрядными организациями на содержание и ремонт жилищного фонда. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств. Применение штрафных санкций к подрядчикам	при выявлении фактов невыполнения работ
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 потребителями сроков внесения платежей за ЖКУ	ежемесячно
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

**Перечень и периодичность работ по
санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту МКД
ул.Кравченко, 20/1**

Места общего пользования:	Периодичность принятая на общем собрании				Примечание
	Влажное подметание	Мытье	Уборка дворовой территории	Обработка мусорокаранов	
Мусорокамера, мусорокараны	Влажное подметание летом 1 раз в неделю.	Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода летом 1 раз в месяц.	Подметание входа в подъезд, крыльца, тротуара 3 раза в неделю летом, 3 раза в неделю зимой.	Дератизация мусорокамер и подвала 1 раз в 2 месяца	Сдвигание снега, подсыпка противогололедными материалами в дни сильных снегопадов в течение 24 часов
Дворовая территория			Подметание летом 2 раза в месяц		
Газоны и отмостка					
Лестничные площадки и марши: нижние 3 этажа	2 раза в неделю	1 раз в мес летом 1 раз в мес зимой			Генеральная уборка 1 раз в год: влажная протирка элементов л/клетки (стены, панели, двери, оконные решетки, шкафы для электрошитов, почтовые ящики, подоконники, отопительные приборы) мытье окон.
выше 3-го этажа	2 раза в неделю летом, 1 раз в неделю зимой	1 раз в месяц			

ПЕРИОДИЧНОСТЬ обхода, технического обслуживания и мелкого ремонта мест общего пользования электриком- 1 раз в неделю
ППР межэтажных щитов, ВРУ по утвержденному графику.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ обхода, технического обслуживания и мелкого ремонта мест общего пользования сантехником:

в зимний период - 2 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.
ППР систем отопления, водоснабжения водоотведения по квартирам по утвержденному графику.

ППР систем вентиляции по квартирам по утвержденному графику.

Текущий ремонт и работы аварийного характера, заявки населения, замеры сопротивления, промывка системы отопления- в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

**Размер обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества МКД
ул.Кравченко, 20/1**

вводится с 01 июля 2016г.

№ п/п	Виды услуг	Единица измерения	Размер обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества МКД (без НДС)
I	<u>По жилым помещениям санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД :</u>		
1.	Техническое обслуживание общего имущества МКД	руб./м2	8,78
2.	Текущий ремонт общего имущества МКД	руб./м2	6,02
3.	Уборка мест общего пользования	руб./м2	3,14
4.	Содержание мусоропроводов	руб./м2	2,96
5.	Содержание придомовой территорий	руб./м2	3,37
6.	Санитарная очистка -вывоз и утилизация твердых бытовых и крупногабаритных отходов	руб./м2	2,40
7.	Техническое обслуживание ИТП	руб./м2	2,34
8.	Вознаграждение председателю ТСЖ	руб/ квартира	94,01
	<u>ИТОГО санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД по жилым помещениям</u>	руб./м2	30,52
	в том числе на управление 10% от стоимости предоставляемых услуг.		
II	Аренда мест общего пользования	руб./м2	22,18

Примечание:

УК ООО "Жилищный уют и комфорт " применяет упрощенную систему налогообложения, не является плательщиком НДС.

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
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
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	Немедленно

водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения	
Неисправности мусоропроводов	1 сут
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе 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 электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
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.

	вентиляция (другое)	Приточно-вытяжная	
10.	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</p> <p>электроснабжение</p> <p>холодное водоснабжение</p> <p>горячее водоснабжение</p> <p>водоотведение</p> <p>газоснабжение</p> <p>отопление (от внешних котельных)</p> <p>отопление (от домовой котельной)</p> <p>печи</p> <p>калориферы</p> <p>АГВ</p>	<p>централизованное</p> <p>централизованное</p> <p>централизованное</p> <p>централизованное</p> <p>нет</p> <p>централизованное</p> <p>нет</p> <p>нет</p> <p>нет</p>	
11.	Крыльца	ж/бетонные	удовлетворительно
12.	Другое	МАФ	установлены

**Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки ул. Кравченко 20/1**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	ж/бетонные ленточные	удовлетворительно
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	удовлетворительно
3.	Перегородки	ж/б панели	удовлетворительно
4.	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б панели ж/б панели ж/б панели	удовлетворительно удовлетворительно удовлетворительно
5.	Крыша	Кровля мягкая	удовлетворительно
6.	Полы	Бетонные покрыты линолеум, плитка	удовлетворительно
7.	Проемы окна двери (другое)	пластик, деревянные Металлические деревянные	хорошее удовлетворительно
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Побелка, окраска, обои окраска	удовлетворительно удовлетворительно
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт	есть есть есть нет есть нет	удовлетворительно

**Перечень
технической документации по МКД**

1. Инвентарное дело;
2. Сметы и акты выполненных работ за 2012-2016 г.г.;
3. Акт осенено осмотра МКД за 2016г.;
4. Паспорт ИТП;
5. Паспорт ПРЭМ ХВС, ГВС, отопления, эл. снабжения;
6. Протокол замера сопротивления изоляции;
7. Паспорт на тепловычислитель СПТ 943;
8. Паспорт на эл. счетчик «Меркурий» в ИТП;
9. Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии;
10. Паспорт готовности к отопительному периоду на 2016-2017г.г.;
11. Акт о снятии показаний потребления электроэнергии на 01.02.2017г



Согласовано:
 Председатель ТСЖ «Виктория»
 В.Г.Нехай
 2016 г



Утверждаю:
 Генеральный директор ООО «ЖУК»
 Коваленко Л.Н.
 2016г.

АКТ ОСЕННЕГО ОСМОТРА
 технического состояния жилого дома по ул. Кравченко 20/1

от 27.09.2016г.

г.Нерюнгри

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия в составе: **председатель - главный инженер УК ООО «ЖУК» Галеев С.Ф., члены комиссии:** - ведущий инженер ОУП ООО «ЖУК» Л. В. Мироненко; мастер производственного участка ООО «ЖУК» Айдарова Р.И. приглашенные – председатель ТСЖ В.Г.Нехай провела обследование жилого дома.

В результате осмотра комиссия выявила техническое состояние дома, отраженное в таблице №1

Технические характеристики жилого дома:

- Год постройки — 1986г.
- Срок эксплуатации — 30г.
- Серия проекта — 122
- Количество этажей — 5
- Количество подъездов — 3
- Кровля — мягкая, фундамент — ж/б ленточный, стены — ж/б панель, дом полностью благоустроен, имеется подвал.
- Общая площадь здания — 4428,4м²
- Общая площадь квартир — 3724,8 м²

Результаты осмотра технического состояния жилого дома

Таблица №1

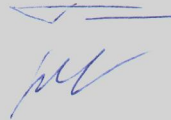
№ пп	Наименование конструктивных элементов	Оценка состояния или краткое описание дефектов	Вид работ
1	Фундамент: - стен - крылец	- в удовлетворительном состоянии - в удовлетворительном состоянии	
2	Отмостка	- требуется ремонт 80%	капитальный
3	Стены: швы межпанельные, швы температурные фасад окна двери	- в удовлетворительном состоянии (кв. 13,21) - в удовлетворительном состоянии - утепление, ремонт панелей и покраска 100% - в хорошем состоянии - в хорошем состоянии	капитальный
4	Кровля: - мягкая дома - мягкая балконов - чердачные люки - вентиляты - фановые трубы	- в хорошем состоянии - в хорошем состоянии - в хорошем состоянии - в удовлетворительном состоянии - в удовлетворительном состоянии	
5	Балконы: - примыкания - плиты и экраны	- в удовлетворительном состоянии - в удовлетворительном состоянии	
6	Мусоропровод: - мусорокарманы - мусорокамеры - мусороствол	- в удовлетворительном состоянии - ремонт внутри и со стороны подвала - замена металлических зонтов, монтаж оборудования для очистки и мытья м/ствола	текущий текущий

7	Крыльца: - козырек, - перила, - марш, - площадка, - фасад	- в удовлетворительном состоянии - в удовлетворительном состоянии - в удовлетворительном состоянии - в удовлетворительном состоянии - требуется ремонт (обшивка метал.панелями)	Текущий
8	Внутридомовые инженерные сети	-в удовлетворительном состоянии (был. кап.ремонт в 2014г)	
9	Подвал	- в удовлетворительном состоянии - восстановление оконных блоков в подвале	текущий
10	Электро-техническое оборудование. -ремонт освещения подъездов	- в удовлетворительном состоянии - подъезды замена на энергосберегающие лампы	текущий
11	Лифты	Нет	
12	Благоустройство, озеленение	-Ремонт бордюров, ремонт асфальтового покрытия, - Установка ограждений вокруг дома	капитальный текущий
13	Ремонт подъездов	- ремонт подъезда № 2,3- (штукатурно-малярные работы) ремонт полов из керамической плитки в м/квартирных коридорах, на л/площадке, настилка полов из керамической плитки в фойе и тамбуре.	Текущий ремонт

Главный инженер УК ООО «ЖУК»

Ведущий инженер ОУП ООО «ЖУК»

Мастер производственного участка



С.Ф. Галеев

Л. В. Мироненко



Р.И.Айдарова

**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 приямок, 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 дренирующего 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, 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, приемков,);
- 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 свежевывающего 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 вентиляционной 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 прозвон 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

3.7	Смена выключателя, переключателя и розетки открытой проводки
3.8	То же, скрытой проводки
3.9	Смена неисправного потолочного или настенного патрона
3.10	Демонтаж щитка со счетчиком
3.11	Установка щитка для электросчетчика
3.12	Установка однофазного электросчетчика на готовый щиток
4.	Плотничные работы
4.1	Смена неисправного накладного или врезного замка
4.2.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол по замазке на штапиках
4.3	Смена ручек дверных
4.4	Смена ручек оконных
4.5	Большой ремонт входных дверных полотен
4.6	Большой ремонт дверной коробки
4.7	Обивка дверей дерматином по войлоку
4.8	Обивка дверей мягкими бортиками (утепленный валик)
4.9	Врезка глазка во входную дверь
4.10	Смена наличников
4.11	Укрепление дверных и оконных коробок
4.12	Настилка и замена деревянных полов и линолеума

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

IV. 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.

7. Члены ТСЖ вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно члену ТСЖ или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления члена ТСЖ или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в пункте 6 настоящих Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{Дельта}P = \dots \times n_d, n_m$$

где:

ДельтаP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_у - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_м - количество календарных дней в месяце;

n_д - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_у), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления,

отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

12. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_у), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

ОТЧЕТ о ДОХОДАХ и РАСХОДАХ за _____ год по МКД _____

Обслуживаемая площадь _____ м2

Численность проживающих _____ чел.

Вид услуг	Един измерения	Задолженность по содержанию и текущему ремонту на начало периода (+долг - переплата)	Доходы		Всего задолженность по содержанию и текущему ремонту на конец периода (с учетом долга на начало года)	Расходы
			Платежи населения (начисленные)	Платежи населения (оплаченные)		
1	2	3	4	5	6	7
Техническое обслуживание	руб.					
Текущий ремонт	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.					
Вознаграждение председателю ТСЖ(Совета МКД)	руб.					
Аренда нежилых помещений (кладовки)	руб.					
Обслуживание лифтов	руб.					
Обслуживание ИТП	руб.					
Обслуживание домофонов	руб.					
Всего содержание и ремонт МКД	руб.					
Взносы резервный фонд на кап. ремонт	руб.					
ИТОГО:	руб.					

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

План текущего ремонта на _____ год _____ 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.
Фактические 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.

Вывоз и утилизация бытового мусора

Наименование	Норма в год на 1 чел м3	Норма в год на численность проживающих, м3	Факт за год м3 на 1 чел.	Факт за год на численность проживающих, м3	Стоимость вывоза и утилизации 1м3	Сумма, руб
Вывоз и утилизация ТБО						
Вывоз и утилизация КГО						
ИТОГО расходов						
Оплачено собственниками (арендаторами) жилых помещений						
Оплачено собственниками (арендаторами) не жилых помещений						
Сумма экономии(-) перерасхода (+) средств на вывоз и утилизацию бытовых отходов						

