

ПРОЕКТ ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Анжеро-Судженск

« 09 » июня 20 18 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Приоритет», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Алексева Геннадия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. имени 50-летия Октября, дом 1, в лице **Председателя Совета многоквартирного дома Топорова Светлана Алексеевна** действующей ей на основании Доверенности № б\н от « 09 » июня 2018г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 1, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. имени 50 летия Октября, дом 1 (Протокол № б\н внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « 09 » июня 2018г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № б\н внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « 09 » июня 2018г.) заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, определенных решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 по ул. имени 50-летия Октября, протокол № б\н от « 09 » июня 20 18 г.

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

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

1.4. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника.

2.2. В соответствии с условиями настоящего договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 1.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в **Приложении №1**, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. **Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.**

2.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

2.6. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.7. На основании отдельных договоров управляющая организация обеспечивает предоставлений следующих услуг: Интернета, кабельного телевидения, проводного телефона, обеспечение работы домофона и кодового замка в подъездах дома; видео наблюдения и другие дополнительные услуги.

2.8. Взаимоотношения Сторон:

2.8.1. Право собственности на помещения

2.8.2. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.8.3. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.8.4. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.8.5. С даты, когда помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.8.6. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего Собрания собственников.

2.8.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее « 09 » июня 20 18 г.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. Управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в **Приложениях №2** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать председателю совета многоквартирного дома №1 по ул. имени 50-летия Октября заверенные Управляющей организацией: - копии устава; - выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, документ подтверждающий полномочия лица, подписывающего договор от имени Управляющей организации; реестр Собственников помещений многоквартирного дома; - телефоны ответственных сотрудников Управляющей организации; - копии договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных ресурсов на многоквартирный дом.

3.1.4. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: **горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление**, в том числе в случае, если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.6. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. Включая подвальные помещения.

3.1.7. Информировать Собственников помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпунктах 3.1.4 и 3.1.5 настоящего Договора.

3.1.8. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации. Знакомить собственников помещений с планом на текущий ремонт дома на каждый год до конца первого квартала текущего года посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.9. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раза в год, с участием членов совета многоквартирного дома, проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме и на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений годовой план работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах выявленных дефектов с подписью членов комиссии.

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

3.1.11. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора

управления многоквартирным домом за предыдущий год по форме отчета приведенной в Приложении №3 к настоящему Договору. Отчет представляется письменно в совет дома до собрания, а также размещается на доске объявлений в подъездах многоквартирного дома и на Интернет-сайте Управляющей организации.

Управляющая организация, не позднее 15 числа, каждого месяца, следующего за отчетным, обязана предоставить совету дома перечень выполненных ею услуг и работ, в отчетный период, для их приема по акту.

3.1.14. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год, знакомить собственников помещений путем размещения на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, на стендах в подъездах многоквартирного дома и на Интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.15. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации, уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с **Приложением №4** к настоящему договору.

В случае утраты Управляющей организацией вышеуказанной документации, восстановление ее осуществляется за счет средств Управляющей организации. По обращению Собственников помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

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

3.1.17. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома. Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

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

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или **аварийно-диспетчерской службы 2-66-00**, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.20. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

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

3.1.22. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.23. Осуществлять:

Ежемесячно, не позднее 20 числа в сроки предусмотренные разделом 5 настоящего договора приёмку по двустороннему акту выполненных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, с участием членов совета многоквартирного дома;

При отсутствии в указанных актах подписи членов совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома - акты считаются не действительными и работы не принятыми, и соответственно не подлежащими оплате.

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

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

3.1.25. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 10 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.26. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением дома, документы вновь выбранной управляющей организации.

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

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

3.1.29. Для учета ежемесячно, в течение последней недели месяца (с 23 по 25 число), снимать показания общедомовых приборов учета потребляемых домом коммунальных ресурсов и заносить их в журнал учета показаний общедомовых приборов учета. **По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.**

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

3.1.31. Представлять Собственникам помещений своевременно и ежемесячно платежные документы, на основании которых собственниками помещений вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.32. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на Интернет-сайте управляющей организации, не стендах, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

3.1.34. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил. Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

Управляющая компания обязана произвести перерасчет собственникам помещений при наличии экономии за тепловую энергию за предыдущий год на основании показаний общедомового прибора учета тепловой энергии в соответствии с действующим законодательством.

3.1.35. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние

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

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

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

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

3.1.39. Осуществлять контроль за надлежащим состоянием общего имущества, за содержанием внутридомового инженерно-технического обеспечения МКД.

Персонал организации УК по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой системы отопления, детальный осмотр разводящих трубопроводов. Проверять и производить правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

3.1.40. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.41. Оказывать платные услуги согласно действующих прейскурантов.

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

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. (на текущий ремонт и содержание общего имущества МКД)

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений (по протоколу собрания Собственников помещений) многоквартирного дома распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким

договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

Управляющей организации запрещается надстраивать, пристраивать за счет собственных средств, к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью управляющей организации.

3.2.8. Требовать с Собственников помещений внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке, и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственников помещений платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.12. По решению совета многоквартирного дома №1 в определенных случаях принимать участие и представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.13. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.14. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

3.2.15. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.16. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.15 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.17. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.8.1 настоящего Договора.

3.2.18. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.19. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его

Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

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

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 20-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

Оплата собственниками помещений услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества предоставляемых управляющей организацией в соответствии с настоящим договором осуществляется собственниками помещений дома, при наличии подписанных сторонами двухсторонних актов всех запланированных и выполненных управляющей организацией услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений дома.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ.

3.3.2.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных собственников.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома в любое время суток. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей и др.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником помещения работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещения оплачивать сверх платы, установленной по настоящему договору:

вывоз крупногабаритных и строительных отходов;

дополнительную уборку лестничных площадок и лестничных маршей по пути следования рабочих, заносащих в жилое помещение строительные материалы и выносящих строительные отходы с жилого помещения до места их погрузки в автотранспорт. Либо производить вывоз отходов и уборку лестничных площадок собственными силами надлежащим образом.

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах, в соответствии с установленным договором перечнем и периодичностью проведения работ.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия, выбранного общим собранием собственников совета многоквартирного дома и его председателя, в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках), ежемесячной приемке по акту выполненных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации представления в соответствии с условиями настоящего Договора и в установленные настоящим договором сроки отчета о выполнении Договора, планов на текущий ремонт дома на каждый год и составленных смет доходов и расходов на соответствующий год.

3.4.4.3. Требовать от управляющей организации перерасчета за тепловую энергию за прошедший год при имеющейся экономии в соответствии с показаниями общедомового прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника, а также процентов за пользование денежными средствами собственников помещений вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица.

3.4.8. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.9. Определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.10. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку собственного помещения, переоборудование и остекление лоджий, переустановку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.11. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.13. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.14. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая компания не выполняет условий настоящего договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

3.4.15. Обратиться в вышестоящие инстанции о наложении административной ответственности за нарушение управляющей организацией на основании договора управления, установленных стандартов раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации собственникам помещений.

3.4.16. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. По настоящему Договору Собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- Плата за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников помещений многоквартирного дома), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Указанная плата производится при наличии акта приемки выполненных, по настоящему договору, за отчетный месяц, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, подписанного председателем совета многоквартирного дома или уполномоченного общим собранием собственниками помещений лица и управляющей организацией;

- Плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на первый год действия Договора и указан в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2), а также должен быть соразмерен установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

При формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта. Размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, определяемый с учётом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на следующий год, производимый Управляющей организацией с согласования собственников помещений в многоквартирном доме по решению собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

4.3. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества составляет 3.90 руб. (три рубля девяносто копеек) за кв. м. общей жилой площади собственника в фонд капитального ремонта регионального оператора Кемеровской области.

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней, до окончания года действия настоящего Договора, представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору с приложением сметы расходов, с учетом которых общее собрание собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания собственников помещений.

Управляющая организация в одностороннем порядке не вправе изменять размер платы за жилое помещение без проведения общего собрания собственников помещений. Односторонний порядок применения Управляющей организацией новых тарифов признается незаконным.

4.5. Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, экспертизы стоимости фактически выполненных работ и услуг (по окончании текущего года) Сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.8. Плата Собственниками помещений по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.9. В случае представления платежного документа Собственникам помещений позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки представления платежного документа.

4.10. 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, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

4.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.13. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.14. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

4.15. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.16. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.17. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.18. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.19. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.20. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.24. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.22. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

5. Порядок приемки работ (услуг).

Порядок осуществления контроля над выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственники помещений вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, либо через совет многоквартирного дома, его председателя или заместителя председателя совета дома, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, ежемесячной приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих двусторонних приемо-сдаточных актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

5.5. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.3 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.6. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.5 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме.

5.8. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.9. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

5.10. Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, wybranными общим собранием собственников помещений, в том числе советом многоквартирного дома и его председателем, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

5.11. В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.12. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, wybranными общим собранием собственников помещений, в том числе советом многоквартирного дома и его председателем, в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность представления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии, предусмотренные действующим законодательством.

5.13. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом **Приложения №1** к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями собственников помещений, в том числе советом многоквартирного дома и его председателем, wybranными общим собранием собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома, в управление Управляющей организацией;

б) на конец очередного года действия настоящего Договора;

в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.

6. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- не реже одного раза в 6 (шесть) месяцев с согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организацией для проверки показаний приборов учета коммунальных услуг;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у представителей Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается представителями Управляющей организации и двумя Собственниками иных помещений в многоквартирном доме. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Разрешение споров и ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, не предоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от ее вины, ее действий или бездействия, в размере действительно причиненного ущерба.

7.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате бездействия по принятию мер по взысканию с собственников – неплательщиков (более трех месяцев) платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

Кроме того, управляющая организация несет административную ответственность за нарушение на основании договора управления, установленных стандартов раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации.

В случае не предоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственники помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, не предоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств. Все предоставляемые управляющей организацией доказательства должны быть подтверждены документально. Собственники помещений не несут ответственность, по возмещению затрат, понесенных управляющей организацией, по сбору доказательств, если не будет доказана вина собственников помещений.

7.5. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.6. В случае несвоевременной передачи денежных средств, сэкономленных или не использованных Управляющей организацией дома по их прямому назначению, по статьям: «Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома», «Перерасчет за тепловую энергию за прошедший год», или при прекращении действия Договора управления общим имуществом собственников помещений данного дома с этой Управляющей организацией и избрания собственниками новой Управляющей организации, новая Управляющая организация обязана востребовать с бывшей Управляющей организации сумму основного долга и процентов по ним за пользование денежными средствами, принадлежащими собственникам помещений в таком доме, вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате, либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Новая Управляющая организация, получившая таким образом сумму основного долга и процентов по нему, обязана выплатить ее собственникам помещений данного многоквартирного дома согласно доле их участия в содержании общего имущества этого дома.

7.7. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке. Срок для ответа на претензию устанавливается 10 рабочих дней. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке выплатить им проценты на сумму этих средств собственникам.

8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 11.1 настоящего Договора.

9.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке,

установленном пунктом 8.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

9.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с « 09 » июня 20 18 г. и действует до « 08 » июня 20 21 г.

11.2. По окончании установленного п. 11.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

12.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

12.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то

представителями Сторон.

12.4. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 «Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №2 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение №3 «Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом»;

Приложение №4 «Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов».

Приложение №5 «Акт выполненных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома...»

Адреса и реквизиты Сторон:

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет», юридический адрес: 652470, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. С.Перовской, д. 29, фактический адрес/адрес для направления корреспонденции: 652470, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. С.Перовской, д. 29, ИНН 4246017072, КПП 424601001, ОГРН 1104246000286, банковские реквизиты: р/сч 40702810526120001585, Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/сч 3010181020000000612, БИК 043207612, тел.: 8 (38453) 2-66-01, факс: 8 (38453) 2-66-02, E-mail: doverieuk@yandex.ru

Собственники: от Собственников помещений многоквартирного дома № 1, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. имени 50 летия Октября - **Председатель Совета многоквартирного дома гр. Топорова Светлана Алексеевна** (паспорт серии 3201 № 336968, выдан УВД гор. Анжеро – Судженска Кемеровской области, дата выдачи: 21.03.2002г., зарегистрирован ой по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. имени 50 летия Октября, дом № 1, кв. 12, проживающ ая по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. имени 50 летия Октября, дом № 1, кв. 122).являющ ая ся собственником помещения № 122, принадлежащего на праве собственности, что подтверждается **Свидетельством о праве собственности № 42-42-10/030/2013-330 от 15.01.2014г. 1/8** действующ ая на основании Доверенности № бн от « 09 » июня 20 18 г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 1, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. имени 50 летия Октября.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «УК «Приоритет»:

Собственники:
от Собственников многоквартирного
дома № 1, расположенного по адресу:
Кемеровской обл., г. Анжеро-Судженск,
ул. имени 50 летие Октября.
Председатель Совета многоквартирного
дома:



/Г.Е. Алексеев/

/ С.А. Топорова /

Приложение №1

к договору управления многоквартирным домом.

№6/н от 09. 06.2018г.

**Описание общего имущества многоквартирного дома
по адресу: ул. им. 50 летия Октября, дом №1**

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние (указывается количество, площадь элементов общего имущества, требующих ремонта, замены, проведения иных видов работ, виды дефектов, Удовлетворительность/неудовлетворительность состояния, соответствие требованиям нормативных документов)
1	2	3
II. Помещения общего пользования		
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 40 шт. Площадь пола –132,0 м. кв. Материал пола - ж/бетон	хорошее
Лестницы	Количество маршей –80 шт. Материал маршей – ж/бетон Материал ограждений - металл Материал балясин – нет Площадь-224,0кв. м	хорошее хорошее отсутствует
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт иных шахт (указать название шахт)	отсутствуют
Коридоры	Количество- 8 шт. Площадь пола – 217,3 кв. м Материал пола – ж/бетон	удовлетворительное
Технические этажи	Количество Площадь пола Материал пола	отсутствуют
Чердаки	Количество слуховых окон –8 шт. Площадь пола – 1825,0 кв. м Материал пола – ж/бетон	удовлетворительное
Технические подвалы	Количество- 1 шт. Площадь пола – 2069,0 кв. м, в том числе: Перечень инженерных коммуникаций, Проходящих через подвал: 1) трубы х/в 2) трубы г/в 3) трубы отопительной системы 4) канализационные трубы Перечень установленного инженерного оборудования: 1) один узел х/в 2) один узел теплового учёта	удовлетворительное
III. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента- сборный, ж/бетон Количество продухов- 6 шт. Площадь продуха – 0,72 кв.м.	удовлетворительное
Стены и перегородки	Количество подъездов- 8 шт.	

внутри подъездов	Площадь стен в подъездах –1760,0 кв. м Материал отделки стен- кирпич оштукатуренный Площадь потолков – 391,0 кв. м Материал отделки потолков -штукатурка	удовлетворительное
Стены и перегородки внутри общего пользования	Площадь стен – 1760,0 кв. м Материал стен и перегородок – кирпич Материал отделки стен – оштукатуривание Площадь потолков – 391,0 кв. м Материал отделки потолков -штукатурка	
Наружные стены и перегородки	Материал - кирпич Площадь – 3465,42 кв. м Длина межпанельных швов-	отсутствует
Перекрытия	Количество этажей - 5 Материал – ж/бетон Площадь – 3127,3 тыс. кв.м	
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - двускатная Материал – мягкая	
	Деревянная (обрешётка) по стропилам Площадь кровли – 1825 кв. м Протяженность свесов - 284 м.п Площадь свесов – 142 м2	
Двери	Кол-во дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 16 шт. Из них: деревянных – 8 шт. площадь –21,32 м.2 металлических –8 шт.	удовлетворительное с устройством дверей с домофоном
Окна	Количество окон пластиковых со (стеклопакетами), расположенных в помещениях общего пользования - 32 шт. площадь: 58,24 м2	удовлетворительное
Плиты перекрытий, Балконные и иные плиты (козырьки, парапеты и иные ограждающие конструкции)	Балконные плиты-66 шт. Козырьки подъездные ж/ бетонные - 8 шт. Плиты перекрытий – 521 шт.	удовлетворительное
III. Механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество В том числе: Грузовых Марки лифтов Грузоподъемность Площадь кабин	отсутствуют
Мусоропровод	Количество Длина ствола Количество загрузочных устройств	отсутствует

Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 96 шт. Материал вентиляционных каналов кирпич Протяженность вентиляционных каналов – 1392 м Количество вентиляционных коробов – 23 шт.	удовлетворительное
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб шт. Материал – кирпич Дымовые трубы -	отсутствуют
Водосточные желоба/ Водосточные трубы	Количество желобов – Количество водосточных труб. Тип водосточных желобов и водосточных труб – оцинкованная сталь (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб Протяженность водосточных желобов	отсутствуют
Электрические вводнораспределительные устройства	Количество 2 шт.	хорошее
Светильники	Количество – 48 шт. (на лестничных площадках) Кобры – 0 шт.	удовлетворительное
Системы дымоудаления (датчик дыма)	Количество – _____ шт.	отсутствуют
Магистраль с распределительным щитком	Количество шт. Длина магистрали – 800 м	удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина – 520 м	удовлетворительное
1	2	3
Сети теплоснабжения Теплоизоляция трубопроводов в подвальной разводке – холсты из микротонкого и ультротонкого штапельного волокна из горных пород с последующим покрытием стеклопластиком РСТ – А - В	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: Ø 50 мм, сталь, 304 м Ø 40 мм, сталь, 86 м Ø 32 мм, сталь, 82 м Ø 25 мм, сталь, 32 м	удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Вентилей Ø 25 мм – 2 шт. Ø 20 – 102 шт. Ø 15 – 102 шт. Кран шаровой: Ø 50 – 4 шт. Ø 15 – 4 шт. Задвижки: Ø 80 – 12 шт	удовлетворительное

Бойлерные, теплообменники	Количество	отсутствуют
Элеваторные узлы	Количество - шт.	отсутствуют
Радиаторы: на лестничных площадках	Материал и количество чугун, 16 шт.	удовлетворительное
Полотенцесушители	Материал и количество Сталь - 123 шт.	удовлетворительное
Системы очистки воды	Количество Марка	отсутствуют
Насосы (для повышения давления подачи воды)	Количество-_____ шт. Марка насосов: Давление Производительность м3	отсутствуют
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø 50 мм, сталь, 130 м Ø 25 мм, сталь, 184 м Ø 20 мм, сталь, 184 м	удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды Теплоизоляция трубопроводов в подвальной разводке – холсты из микротонкого и ультратонкого штапельного волокна из горных пород с последующим покрытием стеклопластиком РСТ – А - В	Диаметр, материал и протяженность: Ø 50 мм, сталь, 130 м Ø 25 мм, сталь, 184 м Ø 20 мм, сталь, 184 м	удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Вентилей – Ø 25 мм, - 48 шт. Ø 20 мм, - 24 шт. Ø 15 мм, - 24 шт.	удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер, Ø прибор учёта - холодной воды Приборы учета теплоэнергии и теплоносителя – 2 шт. Прибор учета э/энергии – 1 шт.	хорошее
Сигнализация	Вид сигнализации:	отсутствует
Трубопроводы канализации Межэтажные стояки-подвальная разводка-	Диаметр, материал и протяженность: Ø 110 мм, ПВХ, 154,0 м Ø 100 мм, чугун, 408,0 м	хорошее
Калориферы	Количество	отсутствует
Указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома	Количество 1шт.	хорошее
Иное оборудование	Указать наименование	
IV. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь земельного участка	Земельный участок – 2995,72 м2 в том числе: Площадь застройки - 310,8 м2	

	Асфальт – 1864,72 м2 Грунт – 454,0 м2 Газон - 677,0 м2	хорошее
Зеленые насаждения	Деревья – 30 шт. Кустарники – 1 шт.	отсутствуют
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы : Лестницы подъездные – 80 шт. (ж/бетон) Скамейки около подъездные - 8 шт. Урны металлические крашенные - 2 шт. Дорога основная дворовая (асфальт) – 1140,8 м2; Отмостка (521,9 м) (асфальт) Газоны у дома – 677,0 м2 Вход в подвал (1 шт.)	
V. Иные объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома		

Примечание:

Состав и внешние границы общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Разграничение общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества отдельных Собственников помещений проводится с учетом границы эксплуатационной ответственности, в качестве которой выступают:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системах канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

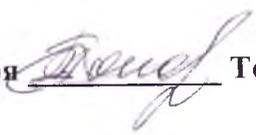
От Управляющей организации:

Генеральный директор ООО «УК «Приоритет»

 Алексеев Г.Е.

От Собственников:

Председатель совета

Многokвартирного дома №12 по ул. им. 50 летия Октября  Торопова С.А.

по адресу: 50 лет Октября 1

Расчет тарифа на содержание и текущий ремонт мест общего пользования и придомовых территорий в жилых домах,
находящихся в управлении ООО "УК "Приоритет" на 2018 год

Адрес	Общая площадь дома, м2	Этажность	Кол-во подъездов	Объем здания	Площадь кровли, м2 (метал)	Дворовой асфальт, м2	Грунт, м2	Газоны, м2	Площадь лестничных клеток, м2	Количество стояков, шт.	Количество квартир, шт.	Жилая площ., м2	Нежилая площ., м2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
нормы обслуживания (Приказ Госстроя России от 09.12.1999г №139), стр.9, п. 2.2.2., таб. 17; стр.19, п. 4.2.2, таб. 42						3630	2340	30000	790				
ул.50 лет Октября 1		5	8.0	26909,0	1825,0	1678,1	419	420	636		124	5336,5	1437,7
	7410,2												
количество человек по нормативу							0,66		0,81				

В соответствии со статьей 15 Жилищного Кодекса Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

м2 для начисления
6744,20

Наименование работ	Обоснование	Норма на 1 ед./мин.	Норма ч/ч на 1 ед.	Ед. Изм	Объем	материалы					Ч/Час на объем	Стоимость работ, руб.		Общая стоим., руб. в год	Стоим. На 1м2, руб.2018-2019г.г.
						наименов.	ед. изм	кол-во	цена	стоим.		1чел/час	на объем		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13,0	14	15	16
1. Уборка лестничных клеток															
Мытье окон - 2 раза в год	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.4.2.1.3	2,90	0,048	м2	58,2						5,63	202,0	1137	1137	0,014
Подметание лестничных площадок и маршей нижних -3х этажей- ежедневно	" , п.4.2.1.5	0,59	0,009	м2	382						855,55	202,0	172779	172779	2,135
Подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа -3 раза в неделю	" , п.4.2.1.5	0,45	0,007	м2	254						274,75	202,0	55486	55486	0,686
Мытье лестничных площадок и маршей -2 раза в месяц	" , п.4.2.1.6	1,22	0,020	м2	636						300,36	202,0	60657	60657	0,749
Влажная протирка объектов уборки с периодической сменой воды или моющего средства	" , п.4.2.1.7	7,89	0,127	м2	221						56,25	202,0	11359	11359	0,140
итого											1493				3,72

2. Уборка дворовой территории

Зимний период														
Посыпка территории	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.4	0,13	0,001	м2	144					3,26	191,9	625	625	0,01
Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.Сгребания снега в валы или кучи	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.5	0,43	0,004	м2	458					87,41	191,9	16776	16776	0,21
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.6	0,61	0,005	м2	458					124,01	191,9	23798	23798	0,29
Подметание территории	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.19	0,08	0,001	м2	458					16,26	191,9	3121	3121	0,04
Очистка территории от наледи и льда	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.9	6,55	0,057	м2	354					564,55	191,9	108344	108344	1,34
Уборка контейнерных площадок в холодный период-1 раз в сутки(82 дн)	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.16	3,60	0,031	м2	4					9,24	191,9	1773	1773	0,02
Теплый период														
Подметание территории,уборка и транспортировка мусора в установленных местах	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.19	0,08	0,001	м2	1678					99,23	191,9	19043	19043	0,24
Подметание ступеней и площадок	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.23.1	0,15	0,001	м2	462					54,62	191,9	10482	10482	0,13
Уборка стомоек	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.17	2,21	0,020	м2	462					56,20	191,9	10766	10766	0,13
Уборка контейнерных площадок в теплый период	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.24	1,46	0,013	м2	4					3,95	191,9	759	759	0,01
итого										0,52		1018,74		2,42

3. Работы, выполняемые при техническом обслуживании систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения жилых зданий

Прил. №4п. А, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".															
Проверка работы теплосчетчика, запуск воды с общего вентилля к счетчику	E-74-06-005-2-6	0,20	2 узла	2,00							0,40	191,0	76	76	0,0009
Обход по графику систем отопления и горячего водоснабжения в подвальных помещениях ежемесячно согласно графиков Каскад-Энерго	E74-06-004-1-2	0,004	м2 осм. Площ.	3724,2							14,80	191,0	2845	2845	0,0352
Обслуживание приборов учета потребления теплотенергии - ежемесячно	договор с обслуживающей организацией		узел учета	2,0							1,00	0,0	2108	50592	0,6251
Технический осмотр электроборудования	E-73-04-003-4	0,0236	м2	7414,9							174,99	264,8	3861	46338	0,5726
ВРУ-обслуживание	E-74-06-003-2	0,50	1 уст.	1,0							0,50	264,8	132	132	0,0016
итого															1,24

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

Прил. №4п. Б, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".															
Консервация системы центрального отопления-1 раз в год	E74-06-004-4	0,006	м трубопровода	3870,0							21,83	191,0	4168	4168	0,06
Промывка системы центрального отопления- 1 раз в 2 года	E74-06-004-5	0,002933	м3 здания	8969,7							26,31	191,0	5025	5025	0,07
итого															0,12

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

Прил. №4п. В, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".															
Расконсервация системы центрального отопления	E74-06-004-4	0,005	м трубопровода	3870,0							19,64	191,0	3751	3751	0,05
итого															0,05

1. Затраты на управление															3,90
2. Уборка лестничных клеток															3,72
3. Уборка дворовой территории															2,42
4. Работы, выполняемые при техническом обслуживании систем отопления, водоснабжения, водоотведения жилых зданий															1,24
5. Обязательные работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации															0,17
6. Затраты на аварийное обслуживание															0,70
7. Вывоз ТБО															2,00
8. Текущий ремонт(накопительная часть)															4,56
итого															18,71
1. Электроэнергия на общедомовые нужды															0,20
2. ГВС на общедомовые нужды															0,25
3. ХВС на общедомовые нужды															0,07
итого															19,23



Б-112/2014-01/00000
"Приоритет"
Экономист
"Приоритет"

Б-112/2014-01/00000
"Приоритет"
Экономист
"Приоритет"

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]