

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ул. III Интернационала, д. 10, г. Кольчугино, Владимирская обл.**

г. Кольчугино

30 октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сфера» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Игоря Борисовича Безюлева, действующего на основании Устава с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Владимирская обл., г. Кольчугино, ул. III Интернационала, д. 10 (далее МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», либо «Собственник», в лице собственников помещений МКД, с другой стороны, именуемые в дальнейшем каждое в отдельности «Сторона», а совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом N б/н от 30 октября 2018 г. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.
- Протокол общего собрания собственников помещений хранится у председателя совета многоквартирного дома
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а так же иными специальными нормативными актами, регулирующими отношения по настоящему договору.

2. Термины, используемые в Договоре

- 2.1. Собственник - лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством.
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади такого помещения
- 2.2. Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, на основании договора управления многоквартирным домом.
- 2.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- Состав общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору, указан в Приложении N 1.
- 2.4. Коммунальные услуги - доводимые до потребителя в жилище услуги по холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), электроснабжению, газоснабжению, обращению с ТКО.
- 2.5. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (приложение N2)
- 2.6. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме - это холодная вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
- 2.7. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома (приложение N 2)

- 2.8. Капитальный ремонт – предусматривает проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.
- Правовые и организационные основы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, порядок накопления, учет и целевое использование денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определяются Жилищным кодексом РФ, нормативно-правовым актом субъекта РФ.
- Проведение капитального ремонта осуществляется в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.
- 2.9. Председатель совета многоквартирного дома - собственник помещения, представляющий интересы всех Собственников помещений многоквартирного дома при взаимодействии с Управляющей организацией, государственными и муниципальными органами власти, избранный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.10. Совет многоквартирного дома – орган общественного самоуправления, созданный по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для объединения усилий граждан по обеспечению сохранности и образцовому содержанию общего имущества многоквартирного дома

3. Предмет Договора

- 3.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется за счет средств Собственников помещений (за плату) организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, состав которого указан в приложении №1 к настоящему договору, организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме в соответствии с требованиями, законодательства, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.2. Собственники обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

- 4.1.1. приступить к выполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр Управляющей организации о включении многоквартирного дома в реестр лицензий
- 4.1.2. управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственников
- 4.1.3. организовать предоставление коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, региональным оператором по обращению с ТКО надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей:
- холодного водоснабжения и водоотведения;
 - электроснабжения;
 - газоснабжения;
 - обращение с ТКО
- параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденных действующим законодательством.
- 4.1.4. предоставлять информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, услугу по обращению с ТКО. При этом Управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов, которыми устанавливаются такие тарифы (цены). Раскрытие данной информации Управляющая организация производит на официальном сайте в сети Интернет.
- 4.1.5. организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение №2)
- 4.1.6. вести и хранить принятую техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, в составе, соответствующем п.24 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», а также бухгалтерскую,

статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора

- 1.7. систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра на сайтах, установленных органами государственной власти.
- 1.8. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственников и пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, на законных основаниях, лиц заявки по телефону 8(49245) 4-41-11. Организовывать работы по ликвидации аварий общедомового имущества в данном многоквартирном доме. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные нормами, действующего законодательства РФ.
- 4.1.9. в сроки, определенные действующим законодательством, осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры.
- 4.1.10. осуществлять регистрационный учет пользователей жилых помещений в многоквартирном доме
- 4.1.11. обеспечивать Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, или их передачи Председателю совета многоквартирного дома и указания на официальном сайте в сети Интернет.
- 4.1.12. раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010г. №731. Адрес официального сайта в сети Интернет: www.kolch-sfera.ru.
- 4.1.13. уведомлять Собственников о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.
- 4.1.14. выдавать Собственникам помещений или иным лицам, пользующимся помещением в многоквартирном доме, платежные документы не позднее 1 числа месяца следующего за расчетным
- 4.1.15. по требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом правильности начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).
- 4.1.16. при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Предоставить Собственникам по их требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет
- 4.1.17. производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт, текущий ремонт многоквартирного дома, о сроке начала такого ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта. При не оказании и (или) ненадлежащем оказании услуг и выполнении работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, снижать Собственникам размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома. Основанием для такого перерасчета является акт о недопоставки услуги (предоставления услуги ненадлежащего качества).
- 4.1.18. предоставить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года, в соответствии с формой, определенной в Приложении №6. Отчет предоставляется устно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а если такое собрание в срок не проводится – в письменном виде.
- 4.1.19. на основании заявок Собственников, направлять в течение двух рабочих дней своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника, в течение одного рабочего дня для составления акта о предоставлении услуги ненадлежащего качества

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома. При необходимости в интересах Собственников от своего имени заключать соответствующие договоры.
- 4.2.2. предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственников Управляющей организации или обществу собственников помещений дома в связи с нарушением договорных обязательств.
- 4.2.3. зачесть суммы произведенных текущих платежей в счет погашения задолженности образовавшейся за прошедший период (период неплатежей).
- 4.2.4. организовывать и проводить обследование дома, проверку его технического состояния.
- 4.2.5. организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, организовать проведение перерасчета размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проверка правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета осуществляется представителем Управляющей организации (соответствующей ресурсоснабжающей организации) не чаще 1 раза в 3 месяца
- 4.2.6. организовывать проведение поверки работы установленных коллективных (общедомовых) приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.7. при наличии приборов учета производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов, утвержденных регулирующим органом:
 - при отсутствии, несвоевременном заключении или отказе от заключения настоящего договора
 - в случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета
 - при нарушении целостности пломб – за весь расчетный период от момента снятия предшествующих показаний учета
 - при не обеспечении Собственником доступа представителя Управляющей организации к узлу учета и выполнения иных контрольных функций, или пропуске срока поверки прибора учета производить начисление за весь расчетный период с момента истечения срока поверки, а при отсутствии такого акта за период исковой давности
 - в других случаях, предусмотренных действующим законодательством
- 4.2.8. принимать решение о прекращении предоставления услуг по Договору:
 - в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение трех месяцев подряд по одной или нескольким услугам по настоящему договору. Счет квитанция, предоставляемая Управляющей организацией, считается письменным уведомлением Собственника и иных лиц, пользующихся его помещением на законных основаниях, о наличии задолженности.
 - возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций
 - возникновения стихийных бедствий или чрезвычайных ситуаций
- 4.2.9. по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за дополнительную плату, согласно принятого решения, заключать и сопровождать договор на пользование или ограниченное пользование частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьими лицами. Собранные средства являются собственностью Собственников и расходуются согласно принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения.
- 4.2.10. являться инициатором проведения общих собраний
- 4.2.11. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации
- 4.2.12. за дополнительную плату Собственников оказывать дополнительные услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором
- 4.3. Собственники (Собственник) обязуется:**
- 4.3.1. своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в предъявляемом Управляющей организацией счете на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

- 3.2. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.3. своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении Собственника, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных, все расчеты производятся исходя из численности проживающих, согласно данных предоставленных председателем совета дома (либо членами совета дома);
 - о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.
- 4.3.4. обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги Собственникам, для осмотра приборов учета, контроля правильности снятия показаний приборов учета.
- 4.3.5. обеспечить доступ представителя Управляющей организации к общедомовому имуществу, расположенному внутри помещения Собственника для проведения ремонтных работ общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. Доступ к такому имуществу должен быть всегда свободным.
- 4.3.6. в случае засора трубопровода системы канализации, обеспечить Управляющей организации доступ для выполнения работ по устранению засора. Доступ должен быть всегда свободным.
- В случае не предоставления доступа ответственность за ущерб, Собственникам, либо третьим лицам, причиненный в ходе проведения работ по устранению засора канализации несет Собственник, не предоставивший доступ.
- 4.3.7. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 4.3.8. своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках настоящего Договора.
- 4.3.9. не осуществлять переустройство внутренних, как общедомовых, так и индивидуальных инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.10. не складировать индивидуальные предметы быта в подвальном помещении, не осуществлять перепланировку подвального помещения.
- 4.3.11. в силу Федерального закона «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №261-ФЗ от 23.11.2009г., обеспечить оснащение используемых помещений индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета используемых воды, природного газа, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию в установленные законодательством сроки.
- 4.3.12. в силу Федерального закона «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №261-ФЗ от 23.11.2009г., оснастить (возместить Управляющей организации затраты по оснащению) многоквартирный дом коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, электрической энергии, природного газа, а так же ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.
- 4.3.13. до установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета используемых воды, природного газа, электрической энергии рассчитываться за потребленные коммунальные услуги исходя из норматива потребления соответствующей коммунальной услуги, установленного в соответствии с действующим законодательством. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий иной порядок расчета при отсутствии коллективных (общедомовых), общих, индивидуальных приборов учета, стороны обязаны руководствоваться данным нормативно-правовым актом.

- 4.3.14. нести ответственность за сохранность коллективных (общедомовых), индивидуальных и (квартирных) приборов учета и пломб на них. Немедленно (в течение суток) сообщить Управляющую организацию об утрате (неисправности) коллективного (общедомового), (квартирного), индивидуального приборов учета и иных повреждениях
- 4.3.15. не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных систем и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.16. передавать Управляющей организации в установленные сроки сведения о показаниях приборов учета. Снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца
- 4.3.17. своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Кольчугино в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.3.18. знакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении Собственником, либо использующих его помещение с условиями Договора.
- 4.3.19. не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.20. при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться главой Жилищного кодекса Российской Федерации и действующими нормативными актами. Не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
- 4.3.21. не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- 4.3.22. не создавать повышенного шума в занимаемых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 19.00 час. до 9.00 час., в нерабочие дни с 18.00 час. до 10.00 час.), если иные часы не установлены общим собранием собственников.
- 4.3.23. оплатить работы, проведенные Управляющей организацией, но не предусмотренные настоящим договором, в том числе, если необходимость проведения таких работ возникла в связи с предотвращением аварии, ликвидацией последствий аварий, в том числе наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками условий настоящего Договора
- 4.3.24. при временном неиспользовании помещения, более 2 суток в подряд сообщить управляющей организации свои контактные телефоны, а так же телефоны и адреса лиц, имеющих возможность обеспечить доступ в помещение, в случае аварийной ситуации
- 4.3.25. немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, если его физический износ достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества
- 4.3.26. нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 4.4. Собственники (Собственник) имеют право:
- 4.4.1. своевременно и в необходимых объемах получать жилищно услуги надлежащего качества.
- 4.4.2. контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем:
- предоставления права подписи актов приема-передачи выполненных работ уполномоченному представителю Собственников
 - требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведения соответствующей экспертизы). Для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору Собственники могут привлекать сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля сторонние организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующие поручение от Собственников, оформленное протоколом общего собрания собственников;
 - требования предоставления в течение первого квартала текущего года ежегодного письменного отчета о выполнении условий Договора управления МКД за предыдущий год

- 1.3. требовать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг по Договору, в случае предоставления таких услуг ненадлежащего качества при наличии соответствующего акта.
- 1.4. осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.
- 1.5. требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по Договору в соответствии с Правилами.
- 1.6. реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации применительно к настоящему Договору.
- 1.5. Контроль за деятельностью управляющей организации осуществляет совет многоквартирного дома
- 1.6. Представителем Собственников помещений в многоквартирном доме является Председатель совета многоквартирного дома
- 1.7. Председатель совета многоквартирного дома обязуется:
- 1.7.1. инициировать проведение общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.7.2. информировать Управляющую организацию о принятых решениях на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.7.3. хранить материалы общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, отчеты Управляющей организации, акты
- 1.7.4. согласовывать сметы и подписывать акты выполненных работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома. Согласовывать договора на проведение ремонта многоквартирного дома.
- 1.7.5. составлять совместно с Управляющей организацией и подписывать акты по некачественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг.
- 1.8. Председатель совета многоквартирного дома имеет право:
- 1.8.1. требовать от Управляющей организации выполнения условий настоящего Договора

5. Размер обязательных платежей и порядок их внесения

- 5.1. Обязательные платежи Собственников по услугам, оговоренным настоящим Договором, состоят из платы за содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
- Плата за содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- 5.2. Размер платы за потребленные коммунальные услуги по коллективным (общедомовым) и индивидуальным приборам учета, а так же при их отсутствии, ремонте, замене или поверки определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в РФ. Платежи за потребленные коммунальные услуги, обращение с ТКО вносятся Собственниками непосредственно в энергоснабжающую организацию и региональному оператору по обращению с ТКО по соответствующим договорам, заключенным между Собственниками и энергоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственнику, иным лицам, пользующимся помещением Собственника на законных основаниях, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета
- 5.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации
- Размер месячной платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, без учета платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, на момент заключения Договора составляет 22 руб. 87 коп. за 1 кв.м. общей площади жилья, в том числе:
- содержание и функции по управлению 21 руб. 87 коп. за 1 кв.м. общей площади жилья
 - текущий ремонт 1 руб. 00 коп. за 1 кв.м. общей площади жилья
- Если выполнение неотложных работ (текущий ремонт) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация при установлении предложенной ей платы по настоящему договору, не могла предвидеть, то понесенные ей расходы должны быть дополнительно компенсированы Собственниками путем увеличения платы на текущий ремонт. Повышение платы на стоимость выполненных работ Управляющая организация вправе произвести в одностороннем порядке.

Размера платы на коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, по настоящему Договору рассчитывается, начисляется и подлежит уплате исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об определении оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, либо исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, то размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается, начисляется и подлежит оплате согласно данному решению. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.4. Размер платы, установленный п.5.3. настоящего Договора может быть изменен в следующем порядке:

- Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого календарного года предоставить Собственникам предложения об изменении платы за услуги и работы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и функций по управлению для принятия решения об изменении платы на следующий календарный год. О принятом решении Собственники сообщают Управляющей организации не позднее последнего календарного дня текущего года. В случае, если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме не проводилось или не принято решение об определении нового, предложенного Управляющей организацией, размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного календарного года действия настоящего Договора, вправе произвести увеличение размера платы по договору в одностороннем порядке при наличии объективных независимых от нее оснований, таких как повышение цены подрядными организациями, рост уровня инфляции и т.п. Увеличение размера платы по договору в одностороннем порядке не может быть более размера изменения указанных оснований.
- Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора предоставить Собственникам предложение по установлению иного размера платы по текущему ремонту на следующий календарный год. Если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не состоялось или решение об установлении нового размера платы на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме не принято, Управляющая организация начиная с первого месяца следующего календарного года вправе начислять плату на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, применяя базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации к ранее установленной цене.

5.5. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.6. В связи с временным отсутствием в Собственника в помещении или иных лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды перерасчету не подлежит.

5.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

- наименование Управляющей организации, номер контактного телефона
- указания на оплачиваемый месяц
- размер оплаты оказанных услуг (отдельно по каждому виду услуг),
- сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущий период
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

0. Плата за услуги по настоящему договору вносится до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией

1. Если размер вносимой Собственниками платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией, то Управляющая организация доводит до Собственников путем размещения на досках объявления в подъездах Многоквартирного дома в течение первого месяца следующего за истекшем календарным годом обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и качество оказываемых Управляющей организацией услуг по настоящему договору, или изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение месяца со дня размещения предложения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с которым согласна Управляющая организация, начиная с третьего месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6. Ответственности Сторон

6.1. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором

6.2. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении №7 к настоящему договору

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и порядке, определенными действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

6.5. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. Ответственность за сохранность индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг несут Собственники. В случае его пропажи, порчи Собственники обязаны в течение 15 дней восстановить такой прибор учета, либо его работоспособность за счет собственных средств.

6.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. В случае нарушения условий настоящего договора, предоставления услуг и работ по настоящему договору ненадлежащего качества, а так же причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а так же по требованию Управляющей организации, либо Собственника составляется Акт нарушения условий настоящего Договора, либо нанесения ущерба

7.2. Акт составляется в присутствии Собственника, либо иных лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением в многоквартирном доме. При отсутствии Собственника, либо иных лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (соседей, членов совета дома и т.п.).

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать:

- дату и время его составления
- время и характер нарушения
- возможные или явные причины возникших последствий
- описание, при возможности фотографирование или видеосъемка, повреждений имущества
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта
- заключение, данное комиссией

- подписи членов комиссии
- 7.4. Акт подписывается комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, вк представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, либо лиц, пользующих помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, свидетелей, соседей и иных лиц.
- 7.5. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается расписку Собственнику), либо лицу, пользующемуся его помещением в многоквартирном Подготовка бланков осуществляется Управляющей организацией, а при их отсутствии составляется произвольной форме.
- 7.6. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственниками (Собственник своей вины в возникновении нарушений и последствий такого нарушения, акт может не составляться. В этом случае стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

- 8.1. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника, или иных лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случае:
- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, электро- снабжение также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
 - возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
 - выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
 - использования Собственником, либо иными лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, - с момента выявления нарушения;
 - получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечают Собственники) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа;
- 8.2. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, после предварительного уведомления об этом, в случае:
- неполной оплаты Собственником, либо иным лицом, пользующимся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) в порядке, указанном действующим законодательством. Под неполной оплатой Собственником, либо иным лицом, пользующимся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, коммунальной услуги понимается наличие задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги;
 - проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственников (Собственника)

Управляющая организация вправе принимать решение о приостановлении или ограничении предоставления одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством. Данное решение не считается расторжением настоящего договора

9. Форс-мажорные обстоятельства

Стороны настоящего договора, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие обязательства в соответствии с условиями настоящего договора не несут ответственность, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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.

3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств. В противном случае Сторона не вправе ссылаться на такие обстоятельства.

10. Срок действия Договора, прочие условия

10.1. Настоящий договор вступает в силу 30 октября 2018 г. и применяется к отношениям сторон с 1 (первого) числа календарного месяца, следующего за датой принятия ГЖИ администрации Владимирской области (орган государственного жилищного надзора) решения о внесении изменений в реестр Управляющей организации о включении многоквартирного дома в реестр лицензий (далее дата начала управления многоквартирным домом).

Договор заключен сроком на 1 (один) год, с даты начала управления многоквартирным домом.

10.2. Изменение или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора, в случае неоднократного невыполнения Управляющей организацией существенных условий настоящего Договора. Решение об изменении или расторжении настоящего договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

10.3. При наличии общей задолженности Собственников перед Управляющей организацией по договору более трех месяцев Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия в одностороннем порядке, предварительно уведомив Собственников о расторжении договора за один календарный месяц

10.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.5. Досрочное расторжение Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов по нему

10.6. В случае досрочно расторжения Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией, в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, до момента расторжения договора. При этом обязательства Собственников по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения ими указанных расходов в полном объеме

10.7. Настоящий договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами настоящего договора

10.8. Если не менее чем за 30 (Тридцать) дней до окончания срока действия договора ни от одной из Сторон не последует заявления о расторжении Договора управления многоквартирным домом, настоящий Договор постоянно считается продленным на 1 (один) год, на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Число пролонгаций не ограничено.

10.9. Настоящий договор составлен в одном подлинном экземпляре, который хранится в Управляющей организации.

При заключении настоящего Договора Собственник подписывает его со своей стороны в подписном листе, который является неотъемлемой частью Договора.

Каждый Собственник помещений в многоквартирном доме, подписавший настоящий договор, имеет право один раз получить безвозмездно его копию, без подписного листа. При получении копии договора Собственник обязан подписать полученный экземпляр.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны обязаны руководствоваться действующим законодательством

11. Приложения к Договору

11.1. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение №2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение №3 «Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение №4 «Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение №5 «Форма акта выполненных работ (оказанных услуг) по договору»
- Приложение №6 «Форма отчета Управляющей организации о выполненных работах и предоставленных услугах по многоквартирному дому»
- Приложение №7 «Границы эксплуатационной ответственности Сторон»

11.2. К настоящему договору прилагается подписной лист, являющийся его неотъемлемой частью. Необходимости данные, содержащиеся в подписном листе и количество строк, могут быть увеличены.

11.3. При заключении настоящего договора Собственник прикладывает к договору:

- сведения о наличии (отсутствии) и тип установленных индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), данные опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета, срок очередной поверки. Сведения о количестве лиц, постоянно проживающих в жилом помещении. Площадь отапливаемых помещений (кв.м.)
- копию документа, подтверждающего право собственности на занимаемое помещение.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Сфера»
601785, ул. Ульяновская д.45, г. Кольчугино,
Владимирская область
ОГРН 1103326000656
ИНН 3306014574, КПП 330601001
р/сч 40702810641090000077 Владимирский РФ
АО «Россельхозбанк» г.Владимир
к/сч 30101810600000000772
БИК 041708772
телефон, факс 8 (49245) 2-58-68



/И.Б.Безюлев/

Собственники

Реквизиты и подписи содержатся в подписном листе (Приложение к Договору)

Ветеринар /Прогноз/
ВС



Состав общего имущества многоквартирного дома

п/п	Наименование	Ед. изм.	Информация
	Почтовый адрес многоквартирного дома		601785, Владимирская область, г.Кольчугино, ул. III Интернационала, д. 10
	Сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом:		
1.	Кадастровый номер земельного участка		33:18:000549:290
2.	Общая площадь земельного участка	кв.м.	2212+/-16
	Общая характеристика		
1.	Год ввода в эксплуатацию	год	2018
2.	Количество этажей	шт.	5
3.	Количество подъездов	шт.	2
4.	Общая площадь дома	кв.м.	2652,10
5.	Материал стен		кирпич
6.	Тип перекрытий		железобетонные
7.	Площадь помещений общего пользования	кв.м.	
8.	Общее количество квартир и нежилых помещений	шт.	37
9.	Общая площадь нежилых помещений	кв.м.	
10.	Общая площадь квартир	кв.м.	1774
11.	Общая площадь квартир с учетом лоджий	Кв.м.	285,6
	Конструктивные элементы дома		
4.1.	Фасад		
4.1.1.	площадь фасада	кв.м.	277,0
4.1.2.	площадь отмостки	кв.м.	90,0
4.2.	Кровля		
4.2.1.	площадь кровли	кв.м.	264,0
4.2.2.	материал, вид кровли		шифер, двухскатная
4.3.	Подвал		
4.3.1.	площадь подвала	кв.м.	199,8
	Инженерные системы		
5.1.	Система холодного водоснабжения		
5.1.1.	тип		централизованное
5.1.2.	длина трубопроводов	м.	31,5
5.1.3.	количество точек ввода	шт.	1
5.1.4.	количество общедомовых приборов учета	шт.	1
5.2.	Система водоотведения (канализации)		
5.2.1.	тип		централизованное
5.2.2.	длина трубопроводов	м.	31,5
5.3.	Система электроснабжения		
5.3.1.	система электроснабжения		централизованное
5.3.2.	длина сетей в местах общего пользования	м.	253
5.3.3.	количество точек ввода	шт.	1
5.3.4.	количество общедомовых приборов учета	шт.	1
5.4.	Система газоснабжения		
5.4.1.	вид системы		централизованное
5.4.2.	количество точек ввода	шт.	1
5.4.3.	количество общедомовых приборов учета	шт.	0
5.4.4.	индивидуальные приборы учета, расположенные в кв. и нежилых пом.	шт.	36

* Приложение №1 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Приложение

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

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перегородок, перекрытий и покрытий, балок, ригелей лестниц, несущих элементов крыши) и несущих 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 (составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций);
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений – разборка 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 состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, разработка мероприятий 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, несанкционированного 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 закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей из крупноформатных блоков;
 - выявление нарушения связей между отдельными конструкциями в домах;
 - в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:
 - 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;
 - выявление наличия характера и величины трещин, смещение плит одной относительно другой по высоте, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на стенах в местах опирания;
 - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
 - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ
5. 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;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов

Приложение
артирном
ов, стен, и
ыш) и несущ
домов

проверка кровли на отсутствие протечек;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.

Ремонтные 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;
- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.

Ремонтные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений плотности 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 и зонтов над входами в здание и в подвалы;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.

Ремонтные 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. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

- 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.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных проемов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.

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

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния систем вентиляции многоквартирных домов:

- техническое обслуживание систем вентиляции, устранение засоров в каналах

2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах:
 - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов оборудования на чердаках и в подвалах;
 - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов соединительных элементов в случае их разгерметизации (частичная замена трубопровода - до 1 м);
 - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;
 - ликвидация засоров трубопровода системы водоотведения (без ремонта самого трубопровода);
 - один раз в год промывка участков трубопровода системы водоотведения;
 - ежемесячное списание и фиксация показаний ОДПУ.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния электрооборудования в многоквартирном доме:
 - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования;
 - замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления в соответствии с результатами проверки;
 - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
 - техническое обслуживание и ремонт силовых осветительных установок, электрических установок внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
 - сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;
 - влажная протирка подоконников, перил, лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотнищ дверей, доводчиков, дверных ручек;
 - мытье окон;
 - проведение дератизации дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. 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:
 - сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда;
 - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;
 - прочистка ливневой канализации;
 - очистка отмостки.
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
 - подметание и уборка придомовой территории;
 - уборка и выкашивание газонов;
 - прочистка ливневой канализации;
 - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.

1. Фундаменты.
 - восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов - по мере необходимости;
 - восстановление входов в подвалы;
 - заделка рустов, трещин и различных щелей во всех поверхностях;
 - восстановление отмостки и цоколя;
2. Стены и фасады.
 - заделка выбоин и трещин на поверхности фасада;
 - восстановление участков штукатурки и облицовки.

ремонт отдельных участков кровли;
ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
ремонт и замена отдельных участков покрытий кровли;
прочистка приемных воронок водостоков;
ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

оконные и дверные заполнения мест общего пользования.
• восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования;
• ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

лестницы, крыльца, козырьки (над входами в подъезды и подвалы).
• заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;
• частичная замена и укрепление металлических перил;
• ремонт отдельных элементов крылец, козырьков (над входами в подъезды и подвалы).

Внутренняя система водопровода и канализации.

• уплотнение соединений, устранение течи и замена участка трубопровода свыше 1 п.м., утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизии;
• проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

Система электроснабжения,

• замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы;
• ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, автоматов, включателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях;
• ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, включателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Примечание: перечень работ по текущему ремонту на очередной календарный год, утвержденный решением общего собрания собственников помещений и оформленный протоколом, является основанием внесения изменений в настоящий договор и считается приложением к нему на очередной календарный год, оформленным надлежащим образом
В жилых/нежилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками данных помещений.

* Приложение №2 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем, оборудования и придомовой территории

Цель осмотров – выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем, оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	в период подготовки к сезону эксплуатации
		ежедневно	в зимний период
2.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	12	Осмотр систем центрального отопления производится в отопительный период (с началом отопительного сезона)
		ежемесячно	При списании показаний ОД
3.	Тепловые вводы	12	
4.	Электрооборудование	ежемесячно	При списании показаний ОД
		однократно	ППР
5.	Дымоходы	2	
6.	Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	3	
7.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	2	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
8.	Полы	2	
9.	Перила и ограждающие решетки на окнах и лестничных клетках	2	
10.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели и др.)	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
11.	Придомовая территория	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат так же осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а так же в связи с жалобами и обращениями граждан.

2. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ
1	Подготовка и эксплуатация в весенне-летний период
1.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора
1.2.	Снятие пружин и доводчиков на входных дверях
1.3.	Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок
1.4.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт
1.5.	Укрепление домовых знаков
1.6.	Непредвиденные работы
2	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимней период

Прилож	Остекление чердачных и слуховых окон
многоквартир	Приведение помещений подвалов, тех. подполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности
	Прочистка вентиляционных каналов
ния и придо	Замена разбитых стекол, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений
ерных сис	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях
для опред	Устранение причин подтопления подвальных помещений
	Непредвиденные работы

3. Работы по уборке придомовой территории

	Классы территории		
	I	II	III
Холодный период			
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 1 см.	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной более 2 см.	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
Пескочистка территории песком или смесью песка с содой	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
Пескочистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снега	1 раз в двое суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Теплый период			
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	1 раз в двое суток (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)
Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток

4. Работы по уборке мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки)

Виды работ	Периодичность
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год

Примечание: *Приложение №3 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2019

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм.	Стоимость, руб./кв.м.
1.	Содержание и ремонт многоквартирного дома в том числе:	кв. м.	22,87
1.1.	техническое обслуживание и ремонт жилья	кв.м.	5,86
1.1.1.	в том числе ремонт	кв.м.	1,00
1.2.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния мест общего пользования и придомовой территории	кв.м.	3,88
1.3.	аварийно-диспетчерское обслуживание	кв.м.	4,57
1.4.	общеексплуатационные расходы	кв.м.	5,40
1.5.	услуги расчётно-кассового обслуживания	кв.м.	1,43
1.6.	Обслуживание внутреннего газопровода		0,6
1.7.	Обслуживание дымоходов		0,89
1.8.	Обслуживание заземляющего контура в здании		0,19
1.9.	Отопление МОП		0,05
2.	КУ, потребляемые при содержании ОИ в МКД	кв.м.	устанавливается по дому в зависимости от принятого решения (см. ст. 156 ЖК РФ)
3.	Текущий ремонт	кв. м.	устанавливается по дому в зависимости от необходимых работ по ремонту

Примечание: размер платы по содержанию общего имущества многоквартирного дома изменяется согласно п.5.4. настоящего договора

* Приложение №4 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

АКТ №

ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Кольчугино

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кольчугино, ул. III Интернационала, д.10, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны и ООО «Сфера», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Управляющей организацией предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом _____ (далее – «Договор») работы и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме _____, расположенном по адресу: г. Кольчугино,

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу, в рублях	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

Всего за _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи сторон:

Собственники:

Председатель совета дома

Управляющая организация:

_____/_____/

* Приложение №5 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом



Форма отчета Управляющей организации о выполненных работах и предоставленных услугах по многоквартирному дому

Адрес многоквартирного дома: Владимирская обл., г. Кольчугино, ул. III Интернационала, д.10

I. ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО УСЛУГЕ СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

	Остаток на начало отчётного периода	Начислено за отчётный период	Оплачено за отчётный период	Размер платы за РКО	Остаток на конец отчётного периода
Расчеты по жилым помещениям					
содержание жилья					
текущий ремонт					
Расчеты по нежилым помещениям					
содержание жилья					
текущий ремонт					

II. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МКД)

№ п/п	Наименование работ в соответствии с перечнем работ, указанным в договоре управления МКД, заключенным с собственниками помещений	Ед.изм.	Запланировано работ по договору		Выполнено работ по договору		Примечание
			кол-во	стоимость, руб.	кол-во	стоимость, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:						
1.1	Уборка лестничных клеток, коридоров и других мест общего пользования	кв.м.					
1.2	Вывоз, захоронение (утилизация) твердых бытовых отходов	куб.м.					

1.3	Работы по дератизации (обработка мест общего пользования от крыб, мышей)					раз			
1.4	Работы по дезинсекции (обработка мест общего пользования от насекомых)					раз			
2.	Содержание и обслуживание земельного участка МКД:								
2.1	Подметание земельного участка площадью _____					раз			
2.2	Уборка мусора с дорог, тротуаров, газонов, контейнерных площадок					раз			
2.3	Стрижка газонов					раз			
2.4	Подрезка деревьев и кустарников					раз			
2.5	Очистка детских и спортивных игровых площадок, элементов благоустройства (малой архитектуры)					раз			
2.6	Подметание и сдвигка снега					раз			
2.7	Ликвидация скользкости пешеходных зон					раз			
3.	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации:								
3.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок					раз			
4.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:								
4.1	Обслуживание и устранение незначительных неисправностей в системах:					раз			
4.1.1	- водопровода					раз			
4.1.2	- водоотведения (канализация)					раз			
4.1.3	- электрических устройств					раз			
4.1.4	- газоснабжения					раз			
4.1.5	- вентиляция					раз			
	Итого:								

РАБОТЫ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МКД)

№ п/п	Наименование работ в соответствии с перечнем работ, указанным в договоре управления МКД, заключенным с собственниками помещений	Ед.изм.	Запланировано работ по договору		Выполнено работ по договору		Примечание
			кол-во	стоимость, руб.	кол-во	стоимость, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8

[illegible]

Границы эксплуатационной ответственности сторон

1. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещениях Собственников (отдельного собственника), до запорной арматуры включительно.
2. Собственники несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещениях Собственников (отдельного собственника), после запорной арматуры.
3. Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние системы отопления (отопительных приборов), находящейся в помещении Собственника.
4. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние коаксиальных коллективных дымоходов (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) проходящих по фасаду многоквартирного дома.
5. Собственники несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние дымоходов, находящихся в помещениях Собственников (отдельного собственника), до места соединения коаксиальным коллективным дымоходом.
6. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние системы охраны пожарной сигнализации (ОПС) до первого квартирного датчика ОПС.
7. Собственники несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние ОПС с первого (включительно) датчика ОПС, включая автономные извещатели.
8. Собственники обязуются:
 - обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещениях Собственников, не допускать их повреждения;
 - своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещениях Собственников;
 - обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещениях Собственников;
 - ежегодно заключать договора на техническое обслуживание индивидуального газового оборудования, вентиляционных каналов, индивидуальных дымоходов и пожарной сигнализации с лицензируемой организацией самостоятельно (выполнение данных работ является предметом настоящего договора)

*Приложение №7 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом