ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ул. Щербакова д. 18, г.Кольчугино, Владимирская обл.

г.Кольчугино «01» апреля 2014 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. Щербакова, дом № 18 (далее многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения «Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома» N 1 от «20» марта 2014 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 членов 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, лифты, лифтовые и иные 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 и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализации), электроснабжению, газоснабжению.

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. 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)

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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. Собственник поручает, 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. Собственник 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 «01» апреля 2014 г.

4.1.2. управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственников

4.1.3. организовать предоставление коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей:

- холодного водоснабжения и водоотведения;
- горячего водоснабжения и отопления;
- электроснабжения;
- газоснабжения

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. 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 техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.7. систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственников и пользующихся его помещением в многоквартирном доме, на законных основаниях, лиц заявки по телефону 8(49245) 4-41-11. Организовывать работы по ликвидации аварий 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, как отдельного Собственника, так и группы Собственников и принимать соответствующие меры.

4.1.10. осуществлять регистрационный учет пользователей жилых помещений в многоквартирном доме

4.1.11. обеспечивать Собственника 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-uksfera.ru.

4.1.13. уведомлять Собственника 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 Собственнику помещения или иному лицу, пользующимся помещением в многоквартирном доме, платежные документы не позднее 1 числа месяца следующего за расчетным

4.1.15. по требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги 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 Собственнику, иному лицу, пользующемуся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет

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 размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома Собственнику помещений. Основанием для такого перерасчета является акт о недопоставки услуги (предоставления услуги ненадлежащего качества).

4.1.18. предоставить Собственнику 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 собрании в срок не проводится – в письменном виде.

4.1.19. на основании заявки Собственника или лиц пользующихся на законном основании его помещением в многоквартирном доме, 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 иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. При необходимости в интересах Собственников от своего имени заключать соответствующие договора.

4.2.2. предъявлять требования Собственнику 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 Собственника Управляющей организации или общему имуществу собственников помещений дома в связи с нарушением договорных обязательств.

4.2.3. зачесть суммы произведенных текущих платежей в счет погашения задолженности образовавшейся в 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 ресурсо-снабжающей организации) не чаще 1 раза в 6 месяцев

4.2.6. организовывать проведение поверки работы установленных 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 пробора 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 месяце в 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 решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, заключать и сопровождать договора на пользование или ограниченное пользование частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьими лицами. Собранные средства 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. 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.

4.3.2. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.3. своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, 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

помещений многоквартирного дома, для осмотра приборов учета, контроля правильности снятия показаний приборов учета.

4.3.5. обеспечить доступ представителя Управляющей организации к общедомовому имуществу, расположенному в нутрии помещений 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. 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.

4.3.7. своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.8. не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. в силу Федерального закона «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №261-ФЗ от 11.11.2009г., обеспечить оснащение используемых помещений индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию в установленные законодательством сроки.

4.3.10. в силу Федерального закона «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №261-ФЗ от 11.11.2009г., возместить Управляющей организации затраты по оснащению многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, природного газа, а так же ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

4.3.11. до установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, 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.

4.3.12. нести ответственность за сохранность коллективных (общедомовых), индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета и пломб на них. Немедленно (в течение суток) сообщить в Управляющую организацию об утрате (неисправности) коллективного (общедомового), общего (квартирного), индивидуального приборов учета и иных повреждениях

4.3.13. не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.14. 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

4.3.15. 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.

4.3.16. не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.17. знакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

4.3.18. не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.19. при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации и действующими нормативными актами. Не

производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

4.3.20. не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.3.21. не создавать повышенного шума в занимаемых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 19.00 час., в нерабочие дни с 10.00 час. до 18.00 час.), если иные часы не установлены общим собранием Собственников.

4.3.22. 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 Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора

4.3.23. 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

4.3.24. нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные 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 и за 15 дней до окончания срока действия Договора отчета о выполнении условий Договора

4.4.3. требовать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, в случае предоставления таких услуг ненадлежащего качества при наличии соответствующего акта.

4.4.4. осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.4.5. требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по Договору в соответствии с Правилами.

4.4.6. реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации применительно к настоящему Договору.

4.5. Контроль за деятельностью управляющей организации осуществляет совет многоквартирного дома

4.6. Представителем Собственников помещений в многоквартирном доме является Председатель совета многоквартирного дома

4.7. Председатель совета многоквартирного дома обязуется:

4.7.1. инициировать проведение общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.

4.7.2. информировать Управляющую организацию о принятых решениях на общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7.3. хранить материалы общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома, отчеты Управляющей организации, акты

4.7.4. согласовывать сметы и подписывать акты выполненных работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома. Согласовывать договора на проведение ремонта многоквартирного дома.

4.7.5. составлять совместно с Управляющей организацией и подписывать акты по некачественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

4.8. Председатель совета многоквартирного дома имеет право:

4.8.1. требовать от Управляющей организации выполнения условий настоящего Договора

5. Размер обязательных платежей и порядок их внесения

5.1. Обязательные платежи Собственника по услугам, оговоренным настоящим Договором, состоят из платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию 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 вносятся Собственником непосредственно в энергоснабжающую организацию по соответствующим договорам, заключенным между собственником и энергоснабжающей организацией. В составе платы за коммунальные услуги Собственник, иные лица, пользующиеся помещением собственника на законных основаниях, отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственникам, иным лица, 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 на момент заключения настоящего Договора составляет 13 руб. 34 коп **за 1 кв.м. общей площади жилья**, в том числе:

- содержание и функции по управлению 13 руб. 34 коп **за 1 кв.м. общей площади жилья**
- текущий ремонт — **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 помещений в многоквартирном доме путем увеличения платы на текущий ремонт. Повышение платы на стоимость выполненных работ управляющая организация вправе произвести в одностороннем порядке.

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 помещений в многоквартирном доме 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 помещений 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 определение 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 начислить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме исходя из предложенной Управляющей организацией цены
- управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора предоставить Собственникам помещений многоквартирного дома 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. В соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №261-ФЗ от 11.11.2009г. устанавливается месячная плата за работу по установке и вводу в эксплуатацию общедомовых приборов учета на:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

в размере, определенном исходя из проектно-сметной документации

5.6. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.7. При временном отсутствии (не проживании) в жилом помещении Собственника или проживающих с ним граждан более 5 полных календарных дней подряд и отсутствии в помещениях индивидуальных приборов учета, осуществляется перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) в порядке, утвержденном действующим законодательством. Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды не полежит перерасчету в связи с временным отсутствием в помещении Собственника или иного лица, пользующегося помещением в многоквартирном доме на законных основаниях

5.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством при наличии соответствующих актов.

5.9. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа. В выставляемом 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.

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

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

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

5.13. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в многоквартирном доме 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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления

установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. 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 Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет 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 несет собственник. В случае его пропажи, порчи Собственники помещений в многоквартирном доме 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. Собственник несет 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 или пользующимся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях лиц, 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 помещения, либо иных лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением в многоквартирном доме. При отсутствии Собственника помещения, 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, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, либо лиц, пользующихся его 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 под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением в многоквартирном доме. Подготовка бланков осуществляется Управляющей организацией, а при их отсутствии составляется в произвольной форме.

7.6. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником помещения в многоквартирном доме 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 иного лица, пользующегося 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-, тепло-, электро-снабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их 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 иным лицом, пользующимся 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 отвечает собственник жилого дома) 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 помещением Собственника 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 помещением Собственника 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) Собственника, либо иных лиц, пользующихся помещением Собственника в многоквартирном доме на законных основаниях

8.1. 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

9.1. 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). К таким обстоятельствам не относится отсутствие у Сторон настоящего договора денежных средств

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

9.3. 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 считается заключенным с «01» апреля 2014 г. Договор заключен сроком на пять лет.

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. В случае истечения срока действия настоящего договора или досрочного его расторжения Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителя вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления непосредственного управления многоквартирным домом с представителем управляющей организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, а так же с одним из данных собственников, указанным в решении общего собрания собственников помещений в таком доме, если такой собственник не указан, с любым собственником помещения в таком доме.

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

10.7. В случае досрочно расторжения Договора управляющая организация вправе потребовать от Собственника 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

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

10.9. Если за 30 дней до окончания срока действия договора ни от одной из Сторон не последует заявления о расторжении Договора управления многоквартирным домом, настоящий Договор считается продленным на тот же срок, на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Число пролонгаций не ограничено.

10.10. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который хранится в Управляющей организации. Каждый собственник помещений в многоквартирном доме имеет право один раз получить безвозмездно копию настоящего договора, заверенную надлежащим образом, без подписного листа. При получении копии договора Собственник обязан подписать полученный экземпляр

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

11. Обработка персональных данных

11.1. Все Собственники, подписавшие настоящий договор, дают свое согласие Управляющей организации – ООО «Сфера» на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, содержащихся в подписном листе настоящего договора, и на их использование с целью оказания услуг по управлению многоквартирным домом

11.2. Об ответственности за предоставление недостоверных сведений собственник предупрежден

11.3. Раздел 11 «Обработка персональных данных» распространяет свое действие на весь период действия настоящего договора

12. Приложения к Договору

12.1. 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 в многоквартирном доме»
- 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 №6 «Границы эксплуатационной ответственности Сторон»

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

12.3. При заключении настоящего договора каждый собственник прикладывает к договору:

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

13.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
ОАО «Россельхозбанк» г.Владимир
к/сч 30101810600000000772
БИК 041708772
телефон, факс 8 (49245) 2-58-68
адрес электронной почты в сети Интернет:
ooosferao@mail.ru

_____ /И.Б.Безюлев/

М.П.

Собственники

Реквизиты собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 601785, ул. Щербанова д. 18
г. Кольчугино, Владимирская область,
указаны в подписном листе, который является неотъемлемой частью настоящего договора

Приложение №1

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Информация
1.	**Почтовый адрес многоквартирного дома**		601785, Владимирская область, г.Кольчугино ул. Щербакова д. 18
2.	**Сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом:**		
2.1.	Кадастровый номер земельного участка		33:18:000311:66
2.2.	Общая площадь земельного участка	кв.м.	2654+/-18
3.	**Общая характеристика**		
3.1.	Год ввода в эксплуатацию	год	1925
3.2	Количество этажей	шт.	1
3.3.	Количество подъездов	шт.	отдельные входы
3.4.	Общая площадь дома	кв.м.	177
3.5.	Материал стен		кирпич
3.6.	Тип перекрытий		деревянные
3.7.	Площадь помещений общего пользования	кв.м.	—
3.8.	Общее количество жилых помещений (квартир)	шт.	4
3.9.	Общая площадь нежилых помещений	кв.м.	—
4.	**Конструктивные элементы дома**		
4.1.	***Фасад***		
4.1.1.	площадь фасада	кв.м.	344
4.1.2.	площадь отмостки	кв.м.	68,8
4.2.	***Кровля***		
4.2.1.	площадь кровли	кв.м.	267,1
4.2.2.	материал, вид кровли		шиферная, скатная
4.3.	***Подвал***		
4.3.1.	площадь подвала	кв.м.	—
5.	**Инженерные системы**		
5.1.	***Система отопления***		
5.1.1.	тип		центральное
5.1.2.	количество элеваторных узлов	шт.	0
5.1.3.	длина трубопроводов	м.	70
5.1.4.	количество точек ввода	шт.	1
5.1.5.	количество общедомовых приборов учета	шт.	—
5.2.	***Система горячего водоснабжения***		
5.2.1.	тип		централ. открытое
5.2.2.	длина трубопроводов	м.	30
5.2.3.	количество точек ввода	шт.	1
5.2.4.	количество общедомовых приборов учета	шт.	—
5.3.	***Система холодного водоснабжения***		
5.3.1.	тип		централизованное
5.3.2.	длина трубопроводов	м.	30
5.3.3.	количество точек ввода	шт.	1
5.3.4.	количество общедомовых приборов учета	шт.	—
5.4.	***Система водоотведения (канализации)***		
5.4.1.	тип		централизованное
5.4.2.	длина трубопроводов	м.	30
5.5.	***Система электроснабжения***		
5.5.1.	система электроснабжения		централизованное
5.5.2.	длина сетей в местах общего пользования	м.	
5.5.3.	количество точек ввода	шт.	1
5.5.4.	количество общедомовых приборов учета	шт.	

5.6.	***Система газоснабжения***		
5.6.1.	вид системы		централизованное
5.6.2.	длинна сетей	м.	
5.6.3.	количество точек ввода	шт.	1
5.6.4.	количество общедомовых приборов учета	шт.	

* Приложение №1 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Приложение №2

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, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей лестниц, несущих элементов крыш) 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.
   - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. 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, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
   - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
   - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, 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 и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей из крупноразмерных 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
   - 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.

7. 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.

8. 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, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
   - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.

9. 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 водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
   - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и в подвалах;
   - восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
   - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
   - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;
   - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
   - испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
   - удаление воздуха из систем отопления;
   - промывка центральных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния электрооборудования в многоквартирном доме:
   - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования;
   - замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам 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 иного имущества в многоквартирном доме.

1. Работы по сбору и вывозу твердо-бытовых отходов.
2. 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;
   - очистка и восстановление отмостков и цоколя;

2. Стены и фасады.
   - заделка выбоин и трещин на поверхности фасада;
   - восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.
   - 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.

4. 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.

5. 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).

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.
   - уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизии;
   - восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;
   - на общедомовом оборудовании: набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры;
   - проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. 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 и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

* Приложение №2 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Приложение №3

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 и 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	3-6 (2)	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	(1)	Осмотр систем центрального отопления производится в отопительный период (Перед началом отопительного сезона)
3.	Тепловые вводы	2	
4.	Электрооборудование	6	
5.	Вентиляционные каналы	(1)	По заявкам квартиросъемщика
6.	Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	1	По заявкам квартиросъемщика
7.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
8.	Полы	1	
9.	Перила и ограждающие решетки на окнах и лестничных клеток	1	
10.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели и др.)	(1)	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
11.	Придомовая территория		(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.	Консервация системы центрального отопления
1.4.	Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок
1.5.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт
1.6.	Укрепление домовых знаков
1.7.	Непредвиденные работы
2	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимней период
2.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления
2.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов проверенными контрольно-измерительными приборами
2.3.	Остекление чердачных и слуховых окон
2.4.	Приведение помещений подвалов, тех. подполий, технических коридоров в соответствие с

	требованиями Правил безопасности
2.5.	Прочистка вентиляционных каналов
2.6.	Замена разбитых стекол, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений
2.7.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях
2.8.	Устранение причин подтопления подвальных помещений
	Непредвиденные работы

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

Приложение №4

Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2014г.

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм.	Стоимость, руб./кв.м.
1.	**Содержание и ремонт многоквартирного дома** в том числе:	**кв. м.**	**14,34**
1.1.	техническое обслуживание и ремонт жилья	кв.м.	3,31
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.	0,38
1.3.	аварийно-диспетчерское обслуживание	кв.м.	3,54
1.4.	общеэксплуатационные расходы	кв.м.	3,97
1.5.	услуги расчётно-кассового обслуживания	кв.м.	1,27
2.	**Сбор и вывоз ТБО**	**кв.м.**	**1,87**
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

Приложение №5

Форма акта выполненных работ (оказанных услуг) по договору

Наименование	Стоимость	Выполнение	Сумма к оплате	Текущий остаток
содержание и обслуживания жилья, в т.ч. кв. м				
текущий ремонт				
общая сумма к оплате				

ОЦЕНКА РАБОТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

_____

_____

_____

Председатель совета дома _____

Управляющая организация _____

_____

* Приложение №5 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Приложение №6

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

Адрес многоквартирного дома _____

I. ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТ 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.	Вывоз, захоронение (утилизация) твердых бытовых отходов	куб.м.					
1.2.	Работы по дератизации (обработка мест общего пользования от крыс, мышей)	раз					

1.3.	Работы по дезинсекции (обработка мест общего пользования от насекомых)	раз					
2.	**Подготовка МКД к сезонной эксплуатации:**						
2.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	раз					
2.2.	Расконсервирование систем центрального отопления	раз					
2.3.	Регулировка и испытание систем центрального отопления, прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния продухов в цоколях и технических этажах здания	раз					
2.4.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	раз					
3	**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:**						
3.1.	Обслуживание и устранение незначительных неисправностей в системах:	раз					
3.1.1	- водопровода	раз					
3.1.2	- водоотведения (канализация)	раз					
3.1.3	- теплоснабжения	раз					
3.1.4	- электрических устройств	раз					
3.1.5	- газоснабжения	раз					
3.1.6	- вентиляция	раз					
	Итого:						

III. 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
1.	**Работы по текущему ремонту общего имущества МКД:**						
1.1	по фундаментам (видам ремонта)	кв.м. куб.м.					
1.2	по стенам и фасадам	кв.м.					
1.3	по крышам	кв.м.					
1.4	по окнам и дверям на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входным дверям в подъезды	кв.м.					

1.5	по лестницам, пандусам, крыльцам, козырькам над входами в подъезды, и над балконами верхних этажей, входами в цокольный (технический) этажи	кв.м.					
1.6	по полам (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	кв.м.					
1.7	по стенам в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	кв.м.					
1.8	по системам центрального отопления	раз/п.м.					
1.9	по системам горячего водоснабжения	раз/п.м.					
1.10	по системам холодного водоснабжения	раз/п.м.					
1.11.	по системам водоотведения (канализации)	раз/п.м.					
1.12	по внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома (например, щитовых)	раз					
1.13	по внутренним системам газоснабжения						
1.14	по системам вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики	раз					
1.15	по почтовым ящикам	раз					
1.16	по общедомовым приборам учета коммунальных ресурсов	раз					
1.17	**Непредвиденные работы** по устранению аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения в выходные и праздничные дни, ночное время по заявкам собственников	раз					
2.	**Работы на других элементах многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу собственников помещений:**	раз					
2.1	Работы по ремонту отмостки	кв.м. куб.м.					
2.2	Работы по текущему ремонту малых архитектурных форм	ед.					
2.3	Ремонт ограждений	пог.м.					
2.4	Ремонт асфальтовых покрытий	кв.м.					
3.	**Иные работы и услуги по договору управления многоквартирным домом:**						
3.1	Обновление технической документации на МКД (оформление паспорта)	ед.					
3.2	Ведение журналов осмотра и контроля текущих работ, исполнительной документации	ед.					
3.3	Оформление актов приёмки работ	шт.					

3.4	Сдача в аренду мест общего пользования	кв.м. руб.					
3.5	Отчёт об использовании средств от аренды	руб.					
4	**Мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности:**						
4.1	Установка по заявкам собственников помещений приборов учёта	шт.					
	Итого:						

Генеральный директор _____

М.П.

Главный бухгалтер _____

* Приложение №6 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом

Приложение №7

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 помещении Собственника, до запорной арматуры включительно.
2. Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, после запорной арматуры.
3. Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние системы отопления (отопительных приборов), находящейся в помещении Собственника
4. Собственник обязуется:
    - обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.
    - своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника;
    - обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

---

*Приложение №7 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом