

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Сосногорск

"01" января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания «Ваш дом» (далее - "Управляющая компания"), в лице директора Котляровой Ольги Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество собственника)

_____, являющ_____ собственником
(данные документа, подтверждающего личность: паспорт, свид. о рождении и т.п)

жилого (или нежилого) помещения, расположенного по адресу:

г. Сосногорск, улица 40 лет Октября, дом № 21, квартира № _____,

на основании _____

(наименование документа, удостоверяющего право собственности,

номер документа, когда выдан, кем выдан)

с другой стороны (далее - Стороны), руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими нормативными документами заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 3 от 30 декабря 2015г.), хранящегося по адресу:

Республика Коми, г. Сосногорск, ул. Оплеснина, дом № 18

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и другими нормативными актами в сфере жилищного законодательства.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иные услуги Собственнику в соответствии с п. 3.1.2

настоящего Договора. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика и состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая компания от своего имени заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальных ресурсов. Информацию о заключении этих договоров Управляющая компания будет предоставлять Собственнику путем размещения на собственном сайте в сети Интернет и на информационном стенде, расположенном в помещении Управляющей компании.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту, включая управление, общего имущества, в Многоквартирном доме в соответствии с приложением N 2 к настоящему Договору, коммунальные услуги.

3.1.3. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, предоставляемые коммунальные услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

3.1.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.4) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.4, 4.5 настоящего Договора.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления от собственника запроса о предоставлении информации по исполнению Управляющей компанией условий договора управления, Управляющая компания рассматривает запрос согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731;

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, иных обращений, в том числе заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт жилья, Управляющая компания обязана зарегистрировать данное обращение в журнале жалоб и обращений граждан, уведомить Собственника о дате получения, регистрационном номере и в течение 30 (тридцати) дней рассмотреть обращение и дать ответ об устранении нарушений, либо об отказе в удовлетворении требований с указанием причин отказа.

3.1.9. Размещать в квитанциях на оплату услуг, на информационном стенде в офисе и на собственном сайте в сети Интернет Управляющей компании информацию о месте и графике приема граждан по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.10. Представлять выбранному из числа собственников Совету дома, и (или) общему собранию собственников предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, либо отдельных его инженерных сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

- 3.1.11. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая компания обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).
- 3.1.14. В случае некачественного выполнения отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником.
- 3.1.15. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца.
- 3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение пяти дней со дня обращения.
- 3.1.17. Не менее, чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.18. По требованию Собственника произвести либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).
- 3.1.19. Размещать на официальном сайте в сети Интернет и на информационных досках (стендах) домов отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.
- 3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника, в том числе третьими лицами.
- 3.1.21. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, связанных с управлением многоквартирным домом, в государственных, контролирующих органах и других организациях.
- 3.1.22. Не допускать использования (сдачи в аренду) общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей компании уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Содействовать, при необходимости, в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников, либо его части, на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании, направляются на работы по ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания.
- 3.1.23. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
- 3.1.24. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 3.1.23 настоящего договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
- 3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в

случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, нотариусу на ответственное хранение.

3.1.26. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.27. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по текущему ремонту, которые необходимо проводить в Многоквартирном доме, а так же о необходимости проведения работ по капитальному ремонту.

3.1.28. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.29. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.30. Предоставлять Совету дома ежемесячные показания общедомовых и индивидуальных приборов учета электроэнергии.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, пени (согласно ч.14 ст. 155 ЖК РФ) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- изменения перечня услуг (приложение №2) по содержанию и ремонту общего имущества (при необходимости);
- перечня необходимых работ по текущему ремонту;
- предложений по проведению работ по капитальному ремонту.

3.2.5. В случае получения в течение года экономии средств, полученных от собственников в виде платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе за счет мероприятий по энергосбережению, направлять их на проведение текущего ремонта, самостоятельно определяя вид работ согласно перечня предоставляемых услуг.

3.2.6. Заключить со сторонней организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственников, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 3), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.8. Использовать помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме для размещения информационных стендов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая плату за управление, плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае несвоевременного предоставления управляющей компанией платежных документов, срок оплаты автоматически продлевается на количество дней задержки.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства работ в помещении или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменениях в праве общей долевой собственности на квартиру или изменения количества проживающих.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном многоквартирном доме (ст. 161.1 ЖК РФ).

3.3.8. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, методом присутствия и наблюдения при измерениях, испытаниях, проверках общего имущества в Многоквартирном доме, не препятствуя выполнению работ и оказания услуг, связанных с выполнением ею (Управляющей компанией) обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде, а также документы, подтверждающие их компетентность. Контроль качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору осуществляется в присутствии представителя Управляющей компании.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт, включая плату за управление, общего имущества, плату за коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.10 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.19 настоящего договора, а также предложений по п. 3.1.10. и п. 3.1.27 настоящего договора, а так же раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем в аренду.

IV. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая расходы на управление в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности

на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за жилое/(нежилое) помещение для собственника в многоквартирном доме регулируется статьей 156 Жилищного кодекса РФ.

Для расчета размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая расходы на управление, МКД применяется нормативная база Ваш дом (ЖКХ), ФСНБ-2001 посредством программы ПК "WinРИК".

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется как сумма оплаты за:

- работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД, включая расходы на управление;
- работы (услуги) по текущему ремонту общего имущества;
- потребленные коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, в том числе на общедомовые нужды, объем и стоимость которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.2.1. Размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на текущий год определяется годовым общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей компании.

4.2.2 В случае, если собственниками помещений до 01 апреля текущего года не принято решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и (или) об изменении порядка определения такой платы на текущий год с учетом предложений Управляющей компании или годовое отчетное собрание не проводилось, Управляющая компания имеет право применить к размеру платы за управление, содержание и ремонт общего имущества предельный индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, утвержденный ГУП РК «Коми республиканским центром по информации и индексации в строительстве» на соответствующий год по муниципальному образованию.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за потребленные коммунальные ресурсы, в том числе на общедомовые нужды, вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае несвоевременного предоставления управляющей компанией платежных документов, срок оплаты автоматически продлевается на количество дней задержки.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за потребленные коммунальные ресурсы, в том числе на общедомовые нужды, вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.4) на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее 30-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за содержание и ремонт общего имущества может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), задолженности Собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды.

4.7. В случае принятия общим собранием собственников жилых помещений многоквартирного дома решения о внесении платы за коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) индивидуального потребления непосредственно соответствующим ресурсоснабжающим организациям, Управляющая организация вносит в заключенные договоры ресурсоснабжения соответствующие дополнения о порядке внесения такой платы.

4.8. Сумма начисленных пеней может включаться в общую сумму платы за содержание и ремонт общего имущества и указывается в одном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая плату за управление, в Многоквартирном доме, указанных в приложениях N 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано

с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а так же в случае ненадлежащего исполнения собственником своих обязательств по Договору управления, указанных в п.п. 3.3.1 – 3.3.6 настоящего договора.

4.12. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам или решению общего собрания собственников (группы собственников).

4.13. В перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к Договору управления, и порядке их оказания и выполнения могут быть включены дополнительные работы, с внесением их стоимости в объем платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании общего решения Собственников помещений.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника (приложение N 3).

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.27 Договора.

VI. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в случае отсутствия данной информации на официальном сайте Компании в сети Интернет;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2 - 6.4 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору.

Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины, последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника) с возможностью фотографирования или видеосъемки повреждений имущества; данные о лице, виновном в нарушении Договора; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей компании.

ВИ. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

б) по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных ч.8.2 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ.

В этом случае Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и иных документов, касающиеся общего собрания собственников (реестр уведомлений собственников о проведении собрания, бюллетени (решения) собственников о принятии решения). Все копии должны быть заверены надлежащим образом.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за два месяца до окончания действия договора.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. В случае внесения изменений в нормативные и законодательные акты РФ, в соответствии с нормами которых заключен договор управления, данные изменения подлежат применению к действующей редакции договора управления с момента вступления в силу таких изменений.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Управляющей организацией по акту приема-передачи, подписанному сторонами, лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

ВИИ. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Советом дома или одним из собственников.

- 8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания в порядке, утвержденном общим собранием собственников.
- 8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.
- 8.4. Для проведения очередного годового собрания Собственников помещений многоквартирного дома Управляющая компания подготавливает необходимую документацию и направляет ее Совету дома.
- 8.5. Совет дома проводит годовое отчетное собрания Собственников МКД, пригласив письменным уведомлением Представителя управляющей организации.
- 8.6. Протокол результатов проведенного собрания Совет дома направляет в адрес Управляющей компании.

IX. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОВЕТА ДОМА

- 9.1 Управляющая компания ежеквартально, в течение 15(пятнадцати) дней, следующих за отчетным периодом, направляет для подписания акты приёмки оказанных услуг и (или) отчеты о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме председателю Совета дома. Председатель Совета дома подписывает акт (отчет), либо сообщает Управляющей компании о своих возражениях по акту (отчету) в течение 5 (пяти) дней со дня его получения в письменной форме. При отсутствии возражений со стороны председателя Совета дома или, если председатель Совета дома не вернул подписанный в указанный срок акт (отчет) Управляющей компании, работы (услуги) считаются принятыми. В случае предоставления Советом дома возражений и замечаний по акту (отчету), Стороны в течение пяти дней, путем переговоров, вносят изменения и уточнения в отчет.
- 9.2 Управляющая компания направляет годовой отчет Совету дома в течение 3 (трех) месяцев, следующих за отчетным периодом. Совет дома обязан ознакомиться с отчетом о доходах и расходах и утвердить его, либо сообщить Управляющей компании о своих возражениях по отчету в течение 5(пяти) дней со дня его направления в адрес председателя Совета дома и размещения на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет. При отсутствии возражений со стороны Совета дома в указанный срок отчет Управляющей компании считается принятым.
- 9.3. В случае отсутствия в многоквартирном доме официально избранных представителей собственников (Совет дома), Управляющая компания, в указанные в п.9.2 Договора сроки, размещает годовой отчет на информационных доска (стендах) дома и на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет.

X. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон, или подлежат рассмотрению в Третейском суде.
- 10.2. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.
- 10.3. 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.
- 10.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

XI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с "01" января 2016 г.

11.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компанией о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

ХII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон на 10 (десяти) страницах и содержит три приложения, которые являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1- Характеристика и состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: на 2 л.
Приложение № 2- Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту, включая управление, общего имущества, в Многоквартирном доме на 3 л.

Приложение № 3- Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника на 1 л.

ХIII. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«Сервисная компания «Ваш дом»»

Юридический адрес: г. Сосногорск, ул. Октябрьская, д. 6б
Почтовый адрес: г. Сосногорск, ул. Оплеснина, д. 18
ИНН/КПП 1108019351/110801001
р/с 40702810316350000958
в ФАКБ «Северный Народный Банк» (ОАО) в г. Ухта
БИК 048717785
к/с 30101810000000000785
ОГРН 1091108000807

Директор _____ О.И. Котлярова

« ____ » _____ 20 __ г.

М.П.

Собственник

Собственник : _____

Паспорт _____ № _____ выдан _____

г. Сосногорск, ул. _____

дом № _____ кв. _____

_____/_____
подпись / Ф.И.О.

« ____ » _____ 20 __ г.

СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Адрес многоквартирного дома | г.Сосногорск, ул. 40 Лет Октября, дом № 21 |
| 2. | Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии) | 11:19:0801007:118 |
| 3. | Серия, тип постройки | 85-05, жилое |
| 4. | Год постройки | 1983 |
| 5. | Степень износа по данным государственного технического учета | нет данных |
| 6. | Степень фактического износа | 56% |
| 7. | Год последнего капитального ремонта | не проводился |
| 8. | Количество этажей | 5 |
| 9. | Наличие подвала | имеется |
| 10. | Наличие цокольного этажа | не имеется |
| 11. | Количество квартир | 30 |
| 12. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | не имеется |
| 13. | Строительный объем | 6310 куб.м |
| 14. | Площадь: | |
| | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | 1983,7 кв.м |
| | б) жилых помещений (общая площадь квартир) | 1384 кв.м |
| | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Не имеется |
| | г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 599,7 кв.м |
| 15. | Количество лестниц | 16 шт. |
| 16. | Уборочная площадь лестничных клеток | 167,5 кв.м |
| 17. | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) | 432,2 кв.м |
| 18. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | 1836 кв.м |
| 19. | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | 1119/211/11-140 |

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

| | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|----|---|--|--|
| 1. | Фундамент | свайный | удовлетворительное |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | удовлетворительное |
| 3. | Перегородки | кирпичные | удовлетворительное |
| 4. | Перекрытия: | | |
| | чердачные | ж/б | удовлетворительное |
| | междуэтажные | ж/б | удовлетворительное |
| | подвальные | ж/б | удовлетворительное |
| | (другое) | | |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 5. | Крыша | скатная из рулонных материалов | удовлетворительное |
| 6. | Полы | бетонные | удовлетворительное |
| 7. | Проемы: окна двери (другое) | 8 шт. - деревянные 2 шт. - металлические 2 шт. - деревянные | удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное |
| 8. | Отделка: внутренняя наружная (другое) | побелка, штукатурка, масляная окраска кирпичная | удовлетворительное удовлетворительное |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация лифт вентиляция (другое) | имеется не имеется не имеется вытяжная | удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для представления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (другое) | централизованное централизованное централизованное централизованное централизованное централизованное | удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное |
| 11. | Крыльца | ж/б | удовлетворительное |
| 12. | Другое | | |

Собственник:

_____ / _____
« _____ » _____ 20 _____ г.

Управляющая компания:

Директор ООО «СК «Ваш дом»

_____ **О.И.Котлярова**
« _____ » _____ 20 _____ г.

М.П.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома № 21, ул. 40 Лет Октября, г.Сосногорск, выполняемых за счет платы на управление, содержание и ремонт жилого дома.

| № п/п | Перечень работ | Периодичность |
|--|---|------------------|
| 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома | | |
| 1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: | | |
| | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам | 2 раза в год |
| | <i>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</i> | |
| | 1. признаков неравномерной осадки фундамента | 2 раза в год |
| | 2. коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами | 2 раза в год |
| | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. | 2 раза в год |
| 1.2. Работы, выполняемые в здании с подвалами: | | |
| | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений . | 2 раза в год |
| | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы | 2 раза в год |
| | контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 1 раз в неделю |
| | уборка подвала от мусора | по необходимости |
| 1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: | | |
| | 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 | 2 раза в год |
| | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен | 2 раза в год |
| 1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома: | | |
| | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раза в год |
| | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных железобетонных плит | 2 раза в год |
| | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) | 2 раза в год |
| 1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома | | |
| | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин | 2 раза в год |
| | выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий | 2 раза в год |
| 1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома: | | |
| | проверка кровли на отсутствие протечек | 2 раза в год |
| | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, осадочных и температурных швов | 2 раза в год |
| | проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах | 2 раза в год |
| | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | по необходимости |
| | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | по необходимости |
| 1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, покрытий полов многоквартирного дома: | | |
| | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год |
| | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами | 2 раза в год |
| | проверка состояния основания, поверхностного слоя | 2 раза в год |
| 1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома: | | |
| | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами | 2 раза в год |
| | контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) | по необходимости |
| | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, лоджиях | 2 раза в год |
| | контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы | 2 раза в год |
| | контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) | 2 раза в год |
| 1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирного дома: | | |

| | | |
|---|--|----------------------------------|
| | выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов | 2 раза в год |
| 1.10. 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 нарушений | 2 раза в год |
| 1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: | | |
| | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год |
| | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости |
| 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирного дома: | | |
| | устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах | по необходимости |
| | проверка вентканалов | 1 раз в год |
| 2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта в многоквартирном доме: | | |
| | проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте в многоквартирном доме | 1 раз в год (и по необходимости) |
| | постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности оборудования | 1 раз в неделю |
| | гидравлические испытания оборудования индивидуального теплового пункта | 1 раз в год |
| 2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме | | |
| | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах) | 1 раз в год |
| | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | 1 раз в неделю |
| | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | 1 раз в год |
| | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | по необходимости |
| | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | 1 раз в месяц |
| | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек | 1 раз в месяц |
| 2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме | | |
| | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год |
| | удаление воздуха из системы отопления | по необходимости |
| | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| 2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме | | |
| | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов | 1 раз в 3 года |
| | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | 1 раз в 3 года |
| | замена ламп | по необходимости |
| | визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб, снятие и запись показаний с приборов учета электроэнергии | 12 раз в год |
| | техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | по необходимости |
| 2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадного и внутридомового газопровода, систем внутридомового газового оборудования относящегося к общему имуществу многоквартирного дома: ОАО "Газпром газораспределение Сыктывкар" | | |
| | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов | 1 раз в год |
| | при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению | |
| | Круглосуточное аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования | 365 дней в год |
| 3. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: | | |
| | влажное подметание лестничных клеток 1-2 этаж | 301 раз в год |
| | влажное подметание лестничных клеток 3-5 этаж | 156 раз в год |
| | мытьё лестничных площадок и маршей 1-5 этаж | 12 раз в год |
| | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | 12 раз в год |
| | мытьё окон | 2 раз в год |
| | проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 4 раза в год |
| | проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 1 раз в год |

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| 3.2. 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: | | |
| | очистка пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | по необходимости |
| | сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см | по необходимости |
| | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | по необходимости |
| | очистка придомовой территории от наледи и льда | по необходимости |
| | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | 150 раз в год |
| | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 150 раз в год |
| 3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: | | |
| | уборка придомовой территории | 151 раз в год |
| | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома | 151 раз в год |
| | уборка газонов | 151 раз в год |
| | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 151 раз в год |
| 3.5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | | |
| | оперативно-диспетчерской обслуживание (Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома) | 365 дней в год (круглосуточно) |
| | автомобиль-фургон "Техническая помощь" на базе ГАЗ | 365 дней в год (круглосуточно) |
| 4. Вывоз крупногабаритного мусора | | |
| | погрузка и транспортировка КГМ | 24 раза в год |
| 5. Уборка снега с проезжей части дворовой территории | | |
| | уборка снега с дорог | по необходимости |
| 6. Договора с поставщиками услуг | | |
| | вывоз ТБО ОАО "Спецавтодор" | Согласно договора |
| 7. Расходы на текущий ремонт | | |
| | расходы на текущий ремонт, обеспечивающие поддержание инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов МКД в работоспособном состоянии и устранение аварийных ситуаций при их возникновении | Согласно смет |
| | Общая площадь жилых (нежилых) помещений, м ² | |
| | Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц | |
| | Итого за содержание и текущий ремонт с 1м² в месяц | |

Собственник:

_____ / _____

« _____ » _____ 20 _____ г.

Управляющая компания:

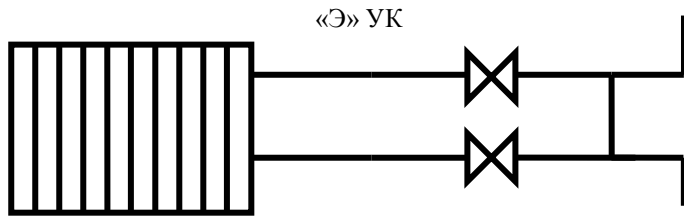
Директор ООО «СК «Ваш дом»

_____ **О.И.Котлярова**

« _____ » _____ 20 _____ г.

М.П.

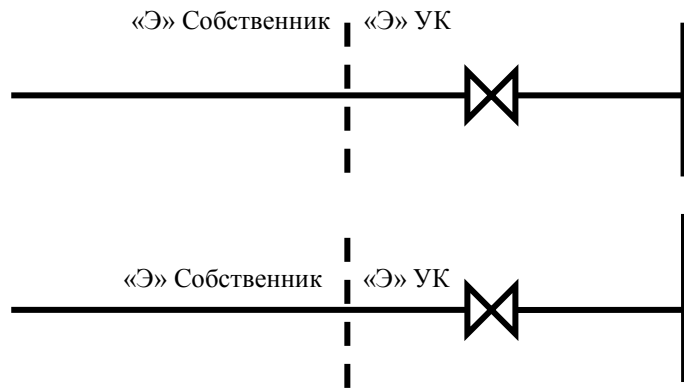
Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника
Собственник **Управляющая компания**



Отопление

Включается внутримдомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях

запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях



ГВС (горячее водоснабжение)

до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка ГВС в помещении *Собственника*, включая само отключающее устройство.

ХВС (холодное водоснабжение)

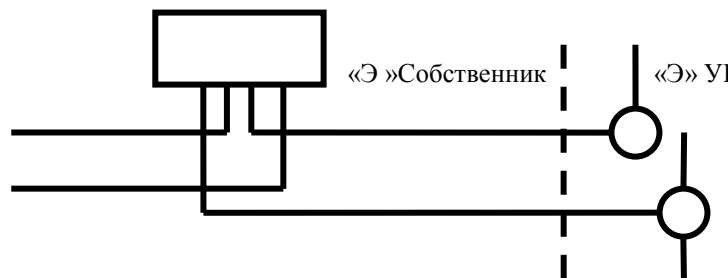
до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка ХВС в помещении *Собственника*, включая само отключающее устройство.

помещении *Собственника*, включая само отключающее устройство.



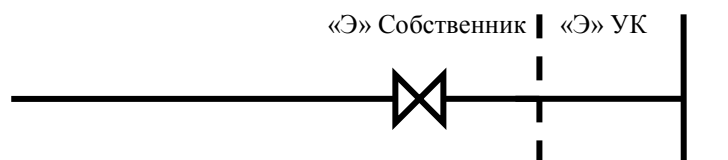
Канализация

до первого стыкового соединения на ответвление от канализационного стояка в помещении *Собственника*



Электрическая сеть

до индивидуального (квартирного) прибора учета электрической энергии



Газоснабжение

до первого отсекающего устройства на трубопроводе

«Э» - буквенное обозначение границы эксплуатационной ответственности отмечается пунктирной чертой.

Собственник:

_____/_____
« _____ » _____ 20 ____ г.

Управляющая компания:

Директор ООО «СК «Ваш дом»

О.И.Котлярова
« _____ » _____ 20 ____ г.

М.П.