

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Сосногорск

«08» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ваш дом» (далее - Управляющая организация), в лице директора Мелехина Евгения Сергеевича, лицензия № 46 от 27 апреля 2015г., действующего 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 № 27, 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 № 1 от "08" мая 2018г.), 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, И другими нормативно-правовыми актами, действующими в сфере ЖКХ. Стороны договорились о том, что в случае внесения изменений в вышеперечисленные нормативно-правовые акты или принятия законов или правовых актов, устанавливающих иные правила обязательные для Сторон, то установленные такими документами новые нормы подлежат применению по настоящему договору с момента их вступления в силу, если законом или правовым актом не установлено иное.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Управляющая организация 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. Коммунальные услуги собственникам помещений в МКД предоставляются на основании прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на основании решения общего собрания собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства. При этом за собственниками помещений сохраняется обязанность по передаче показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения) в адрес управляющей организации.

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 организация 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.

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 согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация 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 организация 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 организация 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 организации 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 организация 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 организации 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 организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, 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 (за исключением лифтов) 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 (пп. 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 по окончании срока действия договора управления или его 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 со стороны собственников за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.2. Управляющая организация 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 заключения со сторонней организацией договора на организацию начисления и сбора платежей Собственников, уведомлять о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. 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.

3.2.7. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт, включая плату за управление, общего имущества, 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 и условиями договора управления, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения) в адрес управляющей организации с 20 по 24 число каждого месяца по тел. Аварийной службы 89129492750 (9-27-50).

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации 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.

3.3.4. 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;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- е) 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;
- ж) не допускать производства работ в помещении или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) 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).

3.3.5. 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 организации 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.

3.3.6. 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.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.3.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт, включая плату за управление, общего имущества 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 организации 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 или аренду.

IV. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 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 по текущему ремонту общего имущества;
- работы по сбору, вывозу и утилизации ТКО;
- содержание лифта (при наличии);
- потребленные коммунальные ресурсы электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения при содержании общего имущества МКД, объем и стоимость которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, включая работы и услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников помещений МКД одновременно с утверждением условий договора управления с учетом предложений Управляющей организации и заключается в следующем:

- плата за содержание (с учетом управления) общим имуществом МКД определяется на весь срок действия договора. В случае изменения налогового, трудового или иного законодательства в части определения оплаты в отрасли ЖКХ, в течение действия договора, УК предлагает общему собранию собственников плату за содержание общего имущества, рассчитанную в соответствии с требованиями законодательства. При положительном решении ОСС по данному вопросу, применяется утвержденный размер платы за содержание общего имущества МКД.

- плата за текущий ремонт общего имущества МКД (расходы на текущий ремонт на очередной год) утверждается ежегодно с учетом предложений УК и планом текущего ремонта, утвержденным на условиях договора управления. В случае, если собственники не утверждают расходы на текущий ремонт на очередной год, Управляющая организация имеет право произвести индексацию плановой стоимости ремонтных работ общего имущества МКД, но не более предельного индекса изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, утвержденного в республике Коми (или в МО МР «Сосногорск») в соответствии с методическими рекомендациями (п.16 ст. 12 ЖК РФ). Размер индексации плановой стоимости работ согласуется с Советом дома (при его наличии).

- плата за сбор, вывоз и утилизацию ТКО (до заключения договора с региональным оператором), изменяется в случае изменения расходов по договору со специализированной организацией;

- содержание лифта, изменяется в случае изменения расходов по договору со специализированной организацией;

- плата за непредвиденные работы (не предусмотренные утвержденным перечнем работ и услуг в Приложении № 2 к договору) устанавливается в размере не более 30% от стоимости работ по содержанию жилья, действующей на момент проведения непредвиденных работ, предъявляется к оплате только в случае необходимости проведения данных работ. Стоимость, порядок проведения и оплаты данных работ утверждается Советом дома на основании предложений УК. Работы производятся и оплачиваются после подписания дополнительного соглашения к договору управления председателем Совета дома.

- плата за коммунальные услуги, используемые при содержании ОИ, изменяется при изменении тарифов на соответствующий коммунальный ресурс.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. В случае внесения в Жилищный Кодекс РФ иного порядка определения размера платы за содержание жилого помещения, применяется порядок определения размера платы за жилое помещение, определенный нормами жилищного законодательства.

4.7. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме 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.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных граждан, размер платы за

содержание жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

4.9. 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.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за оказание услуг по содержанию жилого помещения.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая плату за управление, в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 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 жилого помещения в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. 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 – 3.3.7 настоящего договора.

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

4.14. 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 № 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.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами (Совет и председатель Совета дома) в соответствии с их полномочиями, определенными общим собранием собственников помещений в МКД.

6.2. В случае избрания собственниками помещений в МКД Совета дома и председателя Совета дома в соответствии со ст. 161.1 Жилищного Кодекса РФ и наделения их полномочиями по осуществлению

контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с частью 4 п.8 ст. 161.1 ЖК РФ), сдача- приемка работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД осуществляется в следующем порядке:

- управляющая организация ежеквартально, в течение 15(пятнадцати) дней, следующих за отчетным периодом, приглашает председателя Совета дома для подписания акта приёмки оказанных услуг и (или) отчета о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- председатель Совета дома подписывает акт (отчет), либо указывает управляющей компании свои возражения и замечания;
- в случае предоставления Советом дома возражений и замечаний по акту (отчету), Стороны в течение пяти дней, путем переговоров, совместной проверки объемов выполненных работ вносят изменения и уточнения в акт (отчет);
- в случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его представления уполномоченному лицу, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

6.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- получения от Управляющей организации 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 Организации 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 п.п. 6.2 - 6.4 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.4. 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 организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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.

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 организации.

6.5. Управляющая организация в течение 3 (трех) месяцев, следующих за отчетным периодом размещает годовой отчет по исполнению условий договора управления в ГИС ЖКХ ([ч. 11 ст. 162 ЖК РФ](#)), а так же предоставляет его членам Совета дома. Члены Совета дома обязаны ознакомиться с отчетом о доходах и расходах, утвердить его, либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение 5(пяти) дней. При отсутствии возражений со стороны Совета дома в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

6.6. В случае отсутствия в многоквартирном доме официально избранных представителей собственников (Совет дома), Управляющая организация, в указанные в п.6.5. Договора сроки, размещает годовой отчет на информационных досках (стендах) дома и на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

VII. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

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

В этом случае Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления оригиналов протокола общего собрания со всеми приложениями, предусмотренными действующим законодательством, и иных документов, касающиеся общего собрания собственников (реестр уведомлений собственников о проведении собрания, бюллетени (решения) собственников о принятии решения).

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 организацией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией 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 организация 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 установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации годового Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Советом дома.

8.2. Для проведения очередного годового собрания Собственников помещений многоквартирного дома Управляющая организация готовит предложения по содержанию и текущему ремонту на очередной год,

при необходимости изменения в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и направляет соответствующие документы Совету дома.

8.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления в соответствии с п.7 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ.

8.4. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8.5. Собственники помещений многоквартирного дома уведомляются о проведении Общего собрания в соответствии со ст. 45 Жилищного Кодекса РФ путем размещения уведомлений о проведении общего собрания на информационных стендах в подъездах дома, листы голосования собственников, при проведении общего собрания собственников в форме заочного или очно-заочного голосования, предоставляются собственникам путем размещения их в почтовых ящиках МКД.

8.6. Протокол результатов проведенного собрания предоставляется Управляющей организации не позднее десяти дней после проведения собрания (п.1. ст. 46 ЖК РФ).

IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении споров о:

- причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имуществу) в результате залива квартиры, падения снега и сосулек с крыши дома и т.п.;
- проведении текущего ремонта в доме.

9.2. Претензия должна содержать следующие условия:

- 1) требования собственника на выбор: -произвести ремонт; -возместить уже сделанный ремонт собственником;
- 2). документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);
- 3). расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

9.3. Собственник предъявляет претензию в течение 10 дней с момента составления акта, предусмотренного п. 6.4. договора управления. Собственник доставляет в адрес управляющей организации претензию одним из следующих способов: - направления по почте письма с уведомлением и описью вложения; - вручения под расписку в офисе управляющей организации.

9.4. Претензия подлежит рассмотрению управляющей организацией в течение 20 дней.

9.5. В рамках рассмотрения претензии управляющая организация для всестороннего рассмотрения имеет право затребовать у собственника дополнительные документы по своему усмотрению. В таком случае срок рассмотрения претензии приостанавливается до предоставления или до получения отказа от предоставления документов.

9.6. Риск неполучения претензии несёт управляющая организация. При неполучении претензии, собственник имеет право обратиться в суд в течение 30 дней со дня направления претензии.

9.7. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.8. При неразрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, собственник имеет право обратиться в суд, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту исполнения договора управления.

9.9. Управляющая организация, 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 организация 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.

9.10. 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.

9.11. 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.

Х. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с "01" июня 2018г. (с момента внесения дома № 27 по ул. 40 лет Октября в г. Сосногорске в реестр лицензий Управляющей компании).

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

ХИ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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.

ХИИ. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Ваш дом»

Юридический адрес: г. Сосногорск, ул. Оплеснина, д. 18

Почтовый адрес: г. Сосногорск, ул. Оплеснина, д. 18

ИНН/КПП 1108014057/110801001

р/с 40702810009070000122

в Сыктывкарский филиал «БАНК СГБ»

БИК 048702746

к/с 30101810100000000746

ОГРН 1031100821355

Директор _____ Е.С. Мелехин

«__» _____ 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 № 27
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии)	11:19:0801007:114
3.	Серия, тип постройки	86-043.13.86, жилое
4.	Год постройки	1993
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	Нет данных
6.	Степень фактического износа	38%
7.	Год последнего капитального ремонта	не проводился
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	имеется
10.	Наличие цокольного этажа	не имеется
11.	Количество квартир	35
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	не имеется
13.	Строительный объем	7804,8 куб.м
14.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	2997,6 кв.м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1723,6 кв.м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	- кв.м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1274 кв.м
15.	Количество лестниц	16 шт.
16.	Уборочная площадь лестничных клеток	190 кв.м
17.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1084 кв.м
18.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2351 кв.м
19.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	1119/211/11-53

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	мягкая из рулонных материалов	требуется капитальный ремонт
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 приточно-вытяжная	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: отмостка	бетонная	требуется ремонт 15%

Собственник:

_____ / _____

« _____ » _____ 20 _____ г.

Управляющая компания:

Директор ООО «Ваш дом»

_____ /Е.С.Мелехин/

« _____ » _____ 20 _____ г.

М.П.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома № 27, 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 крыш) 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 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
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	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 температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	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 и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния отдельных элементов крылец	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:		
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
	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 на чердаках, 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, внутреннего водостока	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 (диагностирование)	1 раз в 5 лет
	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	1 раз в год
	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового газового оборудования	365 дней в год
3. Работы и услуги по содержанию иного 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	9 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	1 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 раза 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:		
	сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности 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, 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, 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
3.4. 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. Сбор, вывоз и утилизация ТБО		
	Сбор, вывоз и утилизация ТБО	ежедневно
7. Текущий ремонт общего имущества МКД		
	Текущий ремонт общего имущества МКД	
8. Плата за коммунальные услуги потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.		
	Электроэнергия, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)
	Холодная вода, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив)	365 дней в год (круглосуточно)
	Горячая вода, потребленная при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив)	366 дней в год (круглосуточно)
	Общая площадь жилых (нежилых) помещений, м²	
	Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД за 1 м² общей площади в месяц	
	Текущий ремонт общего имущества МКД	
	Сбор, вывоз и утилизация ТБО	
	Размер платы за электроэнергию, потребленную при содержании общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц (норматив)	
	Размер платы за холодную воду, потребленную при содержании общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц (норматив)	
	Размер платы за горячую воду, потребленную при содержании общего имущества в МКД за 1 м ² общей площади в месяц (норматив)	
	Итого за содержание и ремонт с 1м² в месяц	

Управляющая компания :

Директор ООО "Ваш дом" _____ Е.С. Мелехин

« _____ » _____ 20 _____ г.

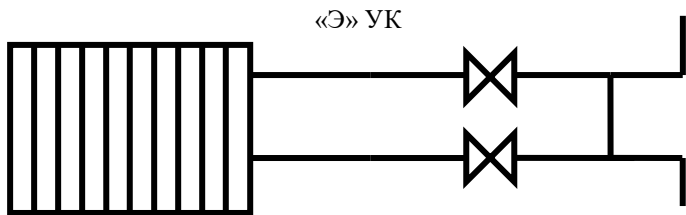
М.П.

Собственник:

_____ / _____

« _____ » _____ 20 _____ г.

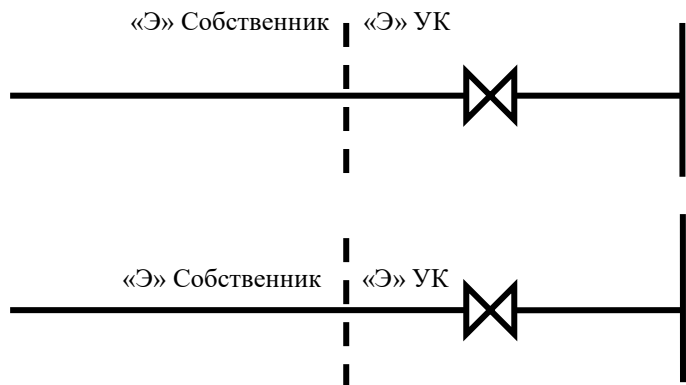
Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника



Отопление

Включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулируй и другого оборудования, расположенного на этих сетях

запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также



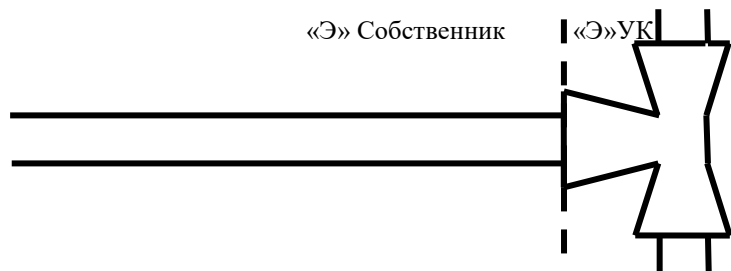
ГВС (горячее водоснабжение)

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

ХВС (холодное водоснабжение)

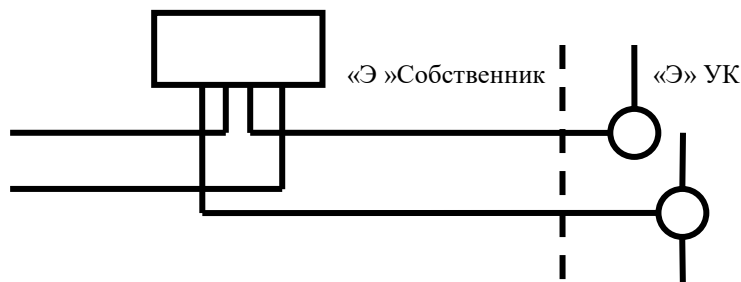
до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка ХВС в

помещении *Собственника*, включая само отключающее устройство.



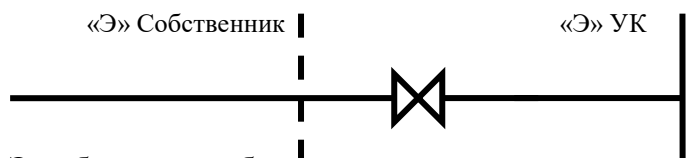
Канализация

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 «Ваш дом»
_____/Е.С.Мелехин/
« _____ » _____ 20 _____ г.

М.П.