

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Ковров _____

"1" июля 2015г

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Восточное» (далее «Управляющая организация») в лице **директора Юдиной Н.П.**, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и

Судаковой Татьяной Алексеевной

являющ. Собственником (собственниками) жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме (далее «Собственник»), расположенного по адресу: **г. Ковров, проезд Восточный, дом №14/4** на основании № 33.А/Ш 053-595 от 20.02.2015г, выданного _____ с другой стороны, (далее - Стороны), руководствуясь:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (с последующими дополнениями и изменениями).

Федеральным законом от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ «О бухгалтерском учёте»;

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

Постановлением правительства от 13 августа 2006г. № 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»;

Постановлением правительства от 23 сентября 2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

Приказом Минрегиона Российской Федерации от 27 июня 2012г. № 252 «Об утверждении примерных условий Энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»;

Приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. №411 «Об утверждении примерных условий Договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД)

(протокол от "24" мая 2015г.). В соответствии с решением общего собрания собственников Протокол итогов голосования и «Решения» собственников будут храниться у Председателя Совета дома Ефремовой Т.М. по адресу : проезд Восточный , дом №14/4, квартира №27.

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. В случае если Собственником жилых помещений в многоквартирном доме является Муниципальное образование г. Ковров и действующие от его имени органы

местного самоуправления (управления или учреждения администрации города Коврова), ответственность за исполнение обязанностей Собственника по настоящему Договору, за исключением взносов на капитальный ремонт, несут Наниматели после заселения нанимателями муниципальных жилых квартир. В соответствии со ст.67, ст. 153-155 Жилищного кодекса РФ наниматели, являясь Пользователями помещений, обязаны производить оплату жилищно-коммунальных услуг и иных услуг по настоящему договору, за исключением взносов на капитальный ремонт.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника/Нанимателя жилого помещения по договору социального найма(далее – Нанимателя), надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных(п. 3.1.2.) и иных услуг Собственнику/Нанимателю, а также членам их семей.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные (п.3.1.2.) и иные услуги Собственнику в соответствии с настоящим Договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.3. В состав общего имущества МКД входят принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника являются: на системах холодного водоснабжения, газоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль в квартире) на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля - на первом сварном соединении на стояке; на системе канализации — плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД 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 Собственнику/Нанимателю услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в объеме необходимом для надлежащего содержания жилого дома, не менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, от 15.05.2013 № 416; либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества МКД, перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД, перечень непредвиденных работ текущего характера. Управляющая организация не обеспечивает предоставление коммунальных ресурсов:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение)

за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД (Жилищный кодекс РФ, ст.155, ч.7.1).

По решению общего собрания приобретение коммунальных ресурсов осуществляется собственниками/ нанимателями помещений в МКД напрямую по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями.

По решению, принятому на общем собрании, осуществлять капитальный ремонт общего имущества:

а) в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: за счет средств собственников выполнить предусмотренные решением виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, в порядке на условиях и в пределах финансирования, согласованных на общем собрании решением Собственника;

б) в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.

Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложениями №№ 1,2,3,4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В случае предоставления коммунальных услуг(п.3.1.2.) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для производства ресурсоснабжающими организациями перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством составлять акт этих нарушений.

3.1.4. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником/Нанимателем .

Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

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

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Осуществлять ведение, принятие, хранение проектной документации (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника/Нанимателя в части управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника/Нанимателя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на официальном сайте, в том числе устного уведомления Председателя Совета дома путем телефонной связи.

3.1.10. Действуя от имени Собственника/Нанимателя в пределах осуществляемой платы принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг, организовать работу с ресурсоснабжающими организациями по перерасчету платы за коммунальные услуги и составлению от их имени актов некачественного предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.11. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника письменно или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения.

3.1.12. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки и дефекты, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.13. Производить общие осмотры дома два раза в год весной и осенью. По результатам осмотра оформлять Акт осмотра. Акт осмотра составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации, подрядной организации и председателя Совета дома.

3.1.14. По результатам Акта осмотра дома планировать и выполнять работы, оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД самостоятельно или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию дома, текущему ремонту.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего Акта и фиксацией

начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

3.1.16. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника/Нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику/Нанимателю письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.17 Принимать от Собственника/Нанимателя плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Оплата коммунальных ресурсов, за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых для общедомовых нужд производится собственниками/ нанимателями помещений самостоятельно в ресурсоснабжающие организации на основании заключённых напрямую договоров.

Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей помещений Собственника.

Взыскивать с собственника/ нанимателя жилого помещения по договору социального найма в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.1.18 Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг(п.3.1.17.) для Собственника/Нанимателя, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.19 По требованию Собственника/Нанимателя производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п.3.1.17.)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, пени).

3.1.20. Информировать Собственника / нанимателя путём размещения информации на стендах об изменении размера платы за жилое помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги (п.3.1.17.) не позднее чем за 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещением до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.21. Выдавать Собственнику/Нанимателю или лицам, пользующимся его помещением в МКД, платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.22. Обеспечить Собственника/Нанимателя информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на платежных документах, информационных досках в подъезде дома.

3.1.23. По требованию Собственника/Нанимателя выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24. При необходимости, направлять Собственнику помещения в МКД предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.25. Предоставлять Собственнику Отчёт о выполнении Договора за истекший год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия и размещать его на информационных стендах подъездов.

В отчёте указывается соответствие фактических: перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Отчёт представлять по правилам, приведённым в Приказе Минстроя России от 31 июля 2014 г. №411, за подписью руководителя (Директора УО) и Главного бухгалтера (Федеральный закон от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ «О бухгалтерском учёте»).

3.1.26. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.27. На основании заявки Собственника/Нанимателя направлять своего представителя для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещению Собственника.

3.1.28. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту МКД.

3.1.29. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственнику/Нанимателю.

3.1.30. Обеспечить регистрационный учет проживающих в МКД граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.31. По требованию Собственника/Нанимателя и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.32. Представлять интересы Собственников по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.33. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику/Нанимателю (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.34. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, 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.

В случае определения общим собранием иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

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 в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации или Товариществу собственников жилья (ТСЖ)..

3.1.36. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной Управляющей организации. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной Управляющей организацией, либо созданным ТСЖ.

3.1.37. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

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

3.1.40. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.41. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями (п.3.1.2.) либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора), включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов.

3.1.42. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.43. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.44. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.45. Производить в соответствии с Графиком технического обслуживания (ТО) систематические (1 раз в квартал) осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственника (в соответствии со схемой разграничения ответственности управляющей организации и собственника (Приложения №№1,2,3,4), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

Техническое обслуживание инженерного оборудования производить при наличии схемы электроснабжения, а также другой необходимой технической документации на МКД.

3.2. Управляющая Организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сбору платежей и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником/нанимателем жилого помещения по договору социального найма (Пользователем) своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.3. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственником/Нанимателем время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Организовывать проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений в МКД.

3.2.5. Требовать от Собственника / Нанимателя внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственники/Наниматели обязаны:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению МКД.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуг. (п.3.1.17.).

Плата за капитальный ремонт вносится в установленном размере собственниками напрямую в Фонд регионального оператора. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в МКД аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг и периоду внесения такого взноса;

В соответствии со ст. 67, 153-155 Жилищного Кодекса РФ, с момента заселения муниципальных жилых помещений нанимателями, наниматели являясь потребителями услуг обязаны производить оплату жилищно-коммунальных услуг и иных по настоящему договору, в Управляющую организацию (п.3.1.17).

3.3.3. При временном не использовании помещений в МКД для проживания граждан более 3 суток наниматели жилого помещения по договору социального найма сообщают Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) 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 в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Собственников в МКД;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом МКД, предоставления коммунальных услуг (в части не противоречащей Жилищному Кодексу РФ); соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в занимаемые помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического иного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованные с Управляющей организацией время. В случае аварийных ситуаций обеспечить доступ работникам аварийных служб немедленно.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 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 МКД, а также за коммунальные услуги (п.3.1.17). возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг(п.3.1.17.) для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях, потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.4. Собственники/Наниматели имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.10 настоящего Договора либо устранения некачественно выполненных работ в минимально возможные сроки в соответствии с Приложением №4 .

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги (п.3.1.17.) при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления Отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.25 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.24 и п. 3.1.37 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.40 настоящего Договора о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его внаем.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение, в МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги (п.3.1.17), которую обязан платить собственник (наниматель) Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве собственности на общее имущество в жилом доме, и в соответствии с решениями общих собраний собственников.

Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения определяется с 1 кв.м . в месяц занимаемого жилого помещения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (п.3.1.17.) определяется в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления или органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.4. Не использование помещений при временном отсутствии Собственника не является основанием не внесения платы за услуги по Договору.

4.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества вносится Собственником помещения (нанимателем за муниципальные жилые помещения) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за

истекшим месяцем, на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц), предоставляемых не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В выставляемом счете указываются: размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, сумма задолженности за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.7. Собранные за содержание и ремонт жилья денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и направляются:

- на содержание и техническое обслуживание общего имущества дома;
- на выполнение услуг по управлению домом;
- на текущий ремонт общего имущества дома.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания Собственников МКД в соответствии с программой капитального ремонта Фонда регионального оператора. При принятии решения собственниками о дополнительном финансировании на выполнение определенных собственниками работ, сбор средств осуществляется Управляющей организацией в порядке, как и на содержание общего имущества. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома распределяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги (п.3.1.17) при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по общедомовому прибору учёта, осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

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

5.3. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о переходе права Собственности на данное жилое помещение и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.4. Собственник/наниматель несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим Законодательством.

5.5. При не исполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим Законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией 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 в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника/Нанимателя с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- 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.

6.2. 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 МКД и (или) предоставления коммунальных услуг (п.3.1.2.) 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 МКД;

- неправомерных действий Собственника/Нанимателя .

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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, представителей или Председателя совета дома. Если представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника/Нанимателя, 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/Нанимателю, а второй - Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. 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 заявлению одной из Сторон.

7.2. 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.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником или лицом, пользующимся его помещением в МКД, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.4. Порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД может быть изменен на основании решения общего собрания Собственников МКД.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.6 Факт заключения настоящего Договора означает согласие Собственника (Потребителя) на обращение с его анкетными и персональными данными Управляющей организацией, необходимое в целях исполнения настоящего Договора: оказания жилищно-коммунальных услуг, ведение регистрационного учета, начисления оплаты и взыскания задолженности за жилищные и коммунальные услуги, поставку ресурсов Собственнику (Потребителю) в порядке, указанном в п.п. 3.1.2;3.1.17.

7.7. Договор подлежит утверждению на общем собрании собственников жилого МКД.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. 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 настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

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

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг, невыполнения работ;

8.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

8.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.1 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти.

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

8.6. 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.

8.7. В случае переплаты Собственником/ Нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника/Нанимателя по договору социального найма о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику на хранение.

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

9. Срок действия договора

9.1. Договор заключен сроком на один год.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с «01» июня 2015г.

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

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 2 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 10 дней с даты подписания договоров об управлении МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и имеет одинаковую юридическую силу.

Договор считается заключенным с каждым собственником МКД в случае если за его утверждение проголосовали более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов всех собственников помещений МКД.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 страницах (без учёта приложений) и пяти Приложений на _____ страницах.

Приложение № 1 - Состав общего имущества МКД;

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД;

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД;

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества Собственников помещений в МКД;

Приложение № 5 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчётов по договору;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «Восточное»

Собственник

Адрес: 601915, Владимирская обл.,

г. Ковров, ул. Восточная, 52/2

Тел. (49232) 4-75-59

ИНН/КПП 3305064325/33051001

ОГРН 1093332000948

р/сч. 40702810110160001347

К/сч. 30101810000000000602

БИК 041708602

Владимирское отделение №8611

г. Владимир

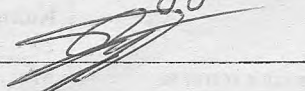
Директор ООО УК «Восточное»

 / Н.П. Людина/



601915, Владимирская
обл., г. Ковров, пр-д
Восточный д 52/2
кв 81

Судякова Т.А.



Приложение № 1
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ 20____ г.

Состав общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
пр-д Восточный 14/4
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Периодичность выполнения работ	Кол-во осмотров в год
I. Помещения общего пользования			
Помещения общего пользования	Количество – <u>10</u> шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>30</u> шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>6</u> шт. Материал лестничных маршей - железобетонные Материал ограждения - металл Площадь – <u>160</u> кв.м	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Чердаки	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>1252,6</u> кв.м	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Технические подвалы	Количество – <u>3</u> шт. Площадь пола – <u>1252,6</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>ХВС</u> _____; 2. <u>Отопление</u> _____; 3. <u>Канализация</u> _____; 4. <u>Электричество</u> _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Счетчик тепловой энергии 2. Счетчик электроэнергии <u>4</u> ;	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента – железобетонные блоки Количество проходов - <u>24</u> шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Наружные стены и	Материал - кирпичные	В период подготовки к весенне-летней	2

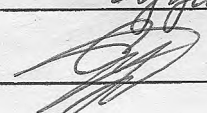
перегородки	- _____ м.	эксплуатации	
Крыши	Количество – <u>1</u> шт. Вид кровли – двускатная Материал кровли – шифер _____ Площадь кровли – <u>1520</u> кв.м Протяженность ограждений – <u>220</u> м	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – <u>15</u> шт. из них: деревянных – <u>6</u> шт. металлических <u>9</u> шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – <u>24</u> шт. из них деревянных – <u>12</u> шт.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации	2
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – <u>18</u> шт. Материал вентиляционных каналов – кирпич _____	Перед началом отопительного сезона	1
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – <u>18</u> шт. Материал – кирпич _____; Количество дымовых труб – <u>18</u> шт. Материал – кирпич _____		
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>24</u> шт. Количество водосточных труб – <u>24</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – <u>наружные</u> (наружные или внутренние)		
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – <u>2</u> шт.		1 раз в месяц
Светильники	Количество – <u>56</u> шт.		
Этажные распределительные устройства	Количество – <u>30</u> шт.		1 раз в год
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. <u>1720</u> м.	2 раза в год	

Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - <u>4</u> шт. кранов - <u>164</u> шт.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: <u>495</u> м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - <u>1</u> шт; кранов - <u>23</u> шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>ТЭМ 104</u> ; 2. <u>Счетчик электроэнергии</u> <u>4</u> шт	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. <u>2015</u> _____ ;
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>110</u> мм. <u>430</u> _____ м.	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. металл мм. <u>410</u> _____ м.	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Кранов - <u>6</u> шт.	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - <u>2</u> шт.	
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - <u>4529</u> м2; в том числе площадь застройки - <u>1287</u> м2. асфальт - <u>590</u> м2; газон - <u>2652</u> м2.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>11</u> (есть/нет), если есть перечислить: Качели <u>3</u> м. Скамейки - <u>8</u> шт.	

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


«Исполнитель»
 Директор ООО УК «Восточное»
Н.П.Юдина/

«Собственник»

Судакова 2А


Приложение №2
К Договору об управлении многоквартирным домом
по адресу : пр. Восточный, д14/4

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Уборка лестничных площадок и маршей	Сухая уборка - 1 раз в неделю Влажная уборка - 1 раз в неделю
2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков. Обметание пыли с потолков.	1 раз в год
3.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон.	2 раза в год
4.	Уборка технического этажа и подвального помещения	2 раза в год
5.	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
6.	Окос газона	По мере необходимости
7.	Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
8.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.
9.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
10.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
11.	Вывоз твердых бытовых отходов	15 раз в месяц
12.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
13.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
14.	Консервация системы центрального отопления. Ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
15.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
16.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
17.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период

18.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и электроснабжения	Прочистка канализационного лежака - по мере выявления неисправностей. Проверка неисправности канализационных вытяжек по мере выявления неисправностей. Проверка исправности дымовентиляционных каналов - 3 раза в год. Ремонт электропроводки, смена перегоревших лампочек, смена и ремонт выключателей в МОП - по мере выявления неисправностей.
19.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
20.	Поверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	Поверка - в соответствии со сроками поверки; Ремонт - по мере необходимости
21.	Устранение аварий	В соответствии с приложением № 3 к настоящему договору
22.	Выполнение заявок Собственника (Пользователя) по устранению иных недостатков	В соответствии с приложением № 3 к настоящему договору
23.	Дератизация	4 раза в год
24.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
25.	Прием от Собственника (Пользователя) заявок и сообщений об авариях и нарушениях	Круглосуточно

«Исполнитель»

Директор
ООО УК «Восточное»

/Н.П.Юдина/

«Собственник»

Судакова Т.А.

Приложение №3
К Договору об управлении многоквартирным домом
по адресу : пр. Восточный, д14/4

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ пп	Вид работ	Состав работ
1.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен.
		2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления.
		3. Восстановление гидроизоляции фундаментов.
		4. Устройство и восстановление вентиляционных продухов.
		5 Ремонт отмостки.
		6. Восстановление приямков, входов в подвалы.
2.	Работы, выполняемые по ремонту стен	1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен.
		2. Смена отдельных элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов.
		3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
3.	Работы, выполняемые при ремонте перекрытий	1. Временное крепление перекрытий.
		2. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
4.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Все виды работ по устранению неисправностей асбоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над трубами.
		2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.
		3. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
		4. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания.

5.	Оконные и дверные заполнения	1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
		2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования.
6.	Перегородки	1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок.
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвезды, балконами верхних этажей	1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
		2. Замена отдельных ступеней и площадок.
		3. Частичная замена и укрепление металлических перил.
		4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подвезды, подвалы и балконами верхних этажей.
8.	Полы	1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.
9.	Работы, выполняемые по внутренней отделке	1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования.
		2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования; а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших по вине Управляющей организации.
10.	Работы, выполняемые по наружной отделке	1. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей.
		2. Частичный ремонт фасадов зданий.
11.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.
		2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
		3. Утепление труб, расширительных баков.
		4. Смена арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем.
		5. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
		6. Промывка системы центрального отопления.
		7. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
12.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего	1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий.
		2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в

	водоснабжения, канализации	местах общего пользования.
		3. Ремонт и замена вентилей.
		4. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования.
13.	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования.
		2. Ремонт и замена внутридомовых электротехнических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования.
14.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	1. Ремонт входных площадок, отмосток.
		2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях.
		3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях.
15.	Разные работы	1. Укрепление и восстановление номерных знаков на доме
		2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
		3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на технических этажах и в подвалах домов.
		4. Ремонт и поверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

Примечания. 1. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать: для кровельных покрытий - 50%; для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.



«Собственник»

Судакова Т.А.

Приложение №4
К Договору об управлении многоквартирным домом
по адресу : пр. Восточный, д14/4

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества
 собственников помещений в многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентильях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
8) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток

9) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
10) Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
12) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	В зимнее время - не более 1 суток В летнее время - не более 3 суток
13) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
14) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
18) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)



/Н.П.Юдина/

«Собственник»

Судякова ЛА

[Signature]

Приложение №5
К Договору об управлении многоквартирным домом
по адресу : пр. Восточный, д14/4

Порядок определения размеров платы и осуществления расчётов по договору.

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с 01 июня 2015г. по 31 ~~марта~~ ^{мая} 2016г. *исправленному верить Егор*
2. На последующий период путём - принятия размера платы на общем собрании собственников.
3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников / нанимателей помещений МКД, включая плату за работы по управлению принимается в размере 12руб. 64коп. с 1 кв.м, общей площади жилых и нежилых помещений, (протокол общего собрания от 24 мая 2015г.)
4. Стоимость работ и услуг Управляющей организации, согласно протоколу общего собрания, составляет 1 руб. 70 коп. с 1 кв.м. общей площади.
5. Стоимость услуг по вывозу и утилизации ТБО 3руб.28коп. с 1 кв.м, общей площади.
6. Стоимость уборки контейнерной площадки 0 руб.89коп. с 1кв.м. общей площади.
7. Вознаграждение Председателю Совета дома составляет 1 руб.56коп. с 1 кв.м. общей площади.
8. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников, за работы по управлению многоквартирным домом вносится собственниками / нанимателями ежемесячно равномерными платежами.

«Исполнитель»

Директор
ООО УК «Восточное»

[подпись] /Н.П.Юдина/

«Собственник»

Судакова Т.Н.