

ДОГОВОР № КП-16
управления многоквартирным домом № 16 ул.Красная площадь г.о.г. Выкса

г. Выкса

«25» сентября 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Иверское», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Киселева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Кашечкин Василий Юрьевич, действующая от имени всех собственников помещений многоквартирного дома № 16 ул. Красная площадь г. Выкса на основании протокола № 1 от 16.09.2019г., именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, расположенными по адресу: г. Выкса ул.Красная площадь д.16. Собственники помещения несут бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственников помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4. Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Реестре), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за Услуги по Договору

1.5. Члены семьи Собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственниками, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами его семьи. Члены семьи Собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственниками данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание собственников помещений. В перерывах между общими собраниями Высшим органом управления многоквартирным домом является Совет многоквартирного дома.

1.7. Содержание дома - содержание общего имущества многоквартирного дома, представляющее комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировании инженерных систем и т.д. Полный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома отражен в Приложении № 3.

1.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Полный перечень работ по текущему ремонту отражен в Приложении № 4.

1.9. Капитальный ремонт – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

1.10. Аварийно-техническое обслуживание многоквартирного дома – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

1.11. Граница эксплуатационной ответственности.

Подпись Управляющего

подпись Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между обще-домовым оборудованием и квартирным является граница по строительным конструкциям, включая балконные плиты. Балконы, лоджии, оконные заполнения и входная дверь в квартиру относятся к имуществу Собственника.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания законных собственников и пользования помещениями, оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, по заданию и за счет средств собственников.

2.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором

2.4. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по текущему ремонту общедомового имущества (Приложение № 4) утверждается Собственником МКД (Советом МКД) на каждый календарный год с учетом заключений по результатам технического обследования многоквартирного дома, проведенными специалистами Управляющего совместно с представителями Собственника.

2.4.1. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2.4.2. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

2.5 Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных, строительных и иных обязательных норм и требований законодательства Российской Федерации.

Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г. (Правила № 354).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

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 по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также оказывать услуги собственникам помещений в отношении личного имущества на платной основе.

3.1.4. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.8. Информировать Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и ремонте общего имущества, коммунальных и других услугах не позднее чем в 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.9. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.10. По требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. Принимать по согласованию с ресурсоснабжающими организациями участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и

Подпись Управляющего

подпись Собственника

фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.12. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.13. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах, представляется в письменном виде по требованию Собственника, а также, в случае проведения собрания, на общем собрании Собственников помещений.

3.1.14. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.15. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.16. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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.

3.1.20. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.6. Принимать от Собственников плату за услуги по содержанию и текущему ремонту.

3.2.7. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

В иных случаях надлежащим уведомлением Собственника является размещение информации на информационных стендах (досках) многоквартирного дома.

3.2.8. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2.11. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

Подпись Управляющего



подпись Собственника



3.2.12. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

3.2.13. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.14. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.15. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также иными способами, указанными в п.3.2.7. настоящего Договора.

3.2.16. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.17. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество путем внесения платы на содержание и текущий ремонт, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.


3.3.3. При внесении платы за жилье с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, оплачивать начисленные пени.


3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющему сведения об изменении реквизитов, о смене собственников помещения, дате вступления нового собственника в свои права.

3.3.6. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;
- з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик

Подпись Управляющего 

подпись Собственника 

многоквартирного дома.

3.3.7. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.7. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.4.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.8. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

3.4.9. Собственники помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома вправе в любое время принять решение об изменении порядка оплаты коммунальных ресурсов путем заключения прямого договора с ресурсоснабжающими организациями. В этом случае оплата таких коммунальных услуг может осуществляться как по отдельным, так и в общем платежном извещении.

3.5. Собственники дают согласие на то, чтобы их персональные данные, в том числе: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, номер финансового лицевого счёта, другая информация передавались третьим лицам, являющимся операторами по обработке персональных данных в рамках исполнения настоящего договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Собственниками на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 11.1. настоящего Договора.

Не менее чем за 15 дней до истечения указанного в настоящем пункте срока действия Размера платы, управляющая организация готовит предложение Собственникам помещений в виде проекта стоимости работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

В случае, если инициированное Управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п.1 ст.46 ЖК РФ, Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками помещений к ранее установленной на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не принимали решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

4.2. Цена настоящего Договора определяется стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. На момент подписания настоящего договора стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет **29,26 руб.** с 1 кв.м. площади

Подпись Управляющего _____

подпись Собственника _____

помещения собственника.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением, либо на основании соответствующих законодательных актов.

4.3. Размер взимаемой платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

Обязанность по оплате жилого помещения возникает у собственников помещения с момента возникновения права владения и пользования в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Плата за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится собственниками ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.5. В выставленном Управляющей организацией платежном документе - квитанции указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома за предыдущие периоды.

4.6. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт Многоквартирного дома.

4.7. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города.

4.8.1. Решение (п. 4.8) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города.

4.8.2. Решение (п. 4.8) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.11. При наличии задолженности, при поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

5.3. Все последствия, возникши по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

5.4. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

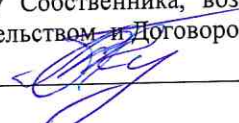
5.5. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

5.6. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.7. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

Подпись Управляющего



подпись Собственника



5.9. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.10. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.11. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

5.12. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №4 к настоящему Договору.

5.13. Невыполнение Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 4.1.5 настоящего Договора признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.

5.14. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

5.15. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

Подпись Управляющего

подпись Собственника

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за 90 дней, до расторжения.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

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 для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

8.2. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

8.2.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.2.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

8.2.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

8.2.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.8.2.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

8.2.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения акта, указанного в п.8.2.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

8.2.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

8.2.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

8.2.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

8.2.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491,

Подпись Управляющего

подпись Собственника

работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

8.3. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска

8.3.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для планового осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника, в согласованные с Собственником дату и время;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.3.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан незамедлительно, не позднее чем за 1 сутки сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления такого сообщения.

8.3.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.3.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.4. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

8.4.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением (или описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления Собственнику (ам) под расписку;

г) путем размещения сообщения на информационных досках, расположенных на входных дверях подъездов многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным любым Собственником помещения в данном многоквартирном доме;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

8.4.2. Дата, с которой Собственник(и) и/или Потребитель(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.4.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома проводится по инициативе
Подпись Управляющего _____ подпись Собственника _____

Собственников помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего собрания и о его результатах помещением информации на доске объявлений, установленных на подъездах многоквартирного дома.

10.3. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может быть принято Управляющим.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен сроком на пять лет с «01» октября 2019 года по «30» сентября 2021 года.

11.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными Соглашениями.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Приложение № 1 – протокол внеочередного общего собрания собственников помещений МКД № 1 от 11.09.2017г.

Приложение № 1.1 – Акт приема-передачи технической и иной документации на МКД

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

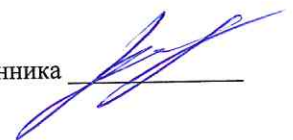
12. РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющий ООО «Иверское» 607060, г. Выкса, м-н Гоголя д. 46, пом. 007 конт. тел.: бухгалтер (83177)3-07-67, факс (83177)3-07-67 ИНН 5247052522, КПП 524701001 ОГРН 1145247000249 р/с 40702810214040000546 ПАО «Саровбизнесбанк» г. Саров БИК 042202718, к/с 30101810422020000718 Директор  м.п. 	Собственник: ФИО <u>Жапонкин Владимир Юрьевич</u> Паспорт серия <u>2417</u> номер <u>804359</u> Выдан <u>24 МВА России</u> <u>по Нижегородской обл</u> Дата выдачи <u>19.01.2018</u> Место регистрации: г. Выкса ул.Красная площадь д. 16 кв. 56  / В.Ю. Кашечкин Копию договора получила: 
---	--

Подпись Управляющего



подпись Собственника



Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Фундамент и стены подвалов.
2. Капитальные стены
3. Перекрытия
4. Кровля
5. Оконные и дверные заполнения лестничных клеток и подвалов
6. Межквартирные перегородки
7. Водоотводящее устройство
8. Лестницы
9. Лестничные клетки
10. Лифты
11. Крыльцо (зонты-козырьки) над входом в подъезды и нежилые помещения, подвалы
12. Стояки отопления до вентиля или соединительной муфты на приборе отопления.
13. Стояки холодного и горячего водоснабжения до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.
14. Стояки канализации
15. Инженерные коммуникации в подвале
16. Вентиляционные каналы и дымоходы
17. Водно-распределительные устройства
18. Внутридомовые электросети, обслуживающие более одной квартиры
19. Этажные электрощиты
20. Светильники коридорного освещения
21. Внутренние газопроводы до первого запорного крана в квартире
22. Коллективные (общедомовые) приборы учета.
23. Земельный участок, на котором расположен дом с придомовой территорией, согласно кадастрового плана.

«Управляющий»:



«Собственник»:

В.Ю. Кашечкин

Подпись Управляющего

подпись Собственника

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД,
в том числе по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.	Техническое обслуживание и содержание конструктивных элементов жилых зданий:	
	Общие плановые осмотры	2 раза в год весной (апрель, май) и осенью (сентябрь)
	Внеочередные (неплановые осмотры)	по мере необходимости
	Подготовка к сезонной эксплуатации: укрепление водосточных труб, колен, замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей, регулировка пружин, установка уплотнителей	перед началом и по завершению зимнего периода, в остальное время по мере необходимости
	Обеспечение чистоты чердачного и подвального помещения	1 раз в год
	Очистка кровли от мусора и грязи, снега	по мере необходимости
	Удаление наледи и сосулек	по мере необходимости
	Мелкий ремонт конструктивных элементов с целью поддержания исправного состояния: заделка трещин отмостки, заделка трещин стен, установка маяков, обеспечение безопасности при обнаружении неисправностей конструкций балконов, лоджий, козырьков, перекрытий, ремонт оконных сливов мест общего пользования, восстановление, устранение протечек кровли и неисправностей конструкций кровель	по мере необходимости
2.	Техническое обслуживание и содержание внутридомового инженерного оборудования	
	Отопление	
	Плановый осмотр системы центрального отопления	2 раза в течение отопительного периода
	Подготовка к сезонной эксплуатации: ревизия запорной арматуры, восстановление тепловой изоляции трубопроводов в подвалах, чердаках	1 раз в год (май, сентябрь) задвижки 1 раз в 3 года
	Наладка и мелкий ремонт системы, немедленное устранение протечек, систематическая ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
	Обслуживание задвижек и вентиляей	2 раза в течение отопительного периода
	Испытание на прочность и герметичность системы отопления ИТП	после и перед началом отопительного сезона
	Водоснабжение	
	Плановый осмотр системы водоснабжения	2 раза в год
	Профилактический и планово-предупредительный мелкий ремонт системы, немедленное устранение протечек и дефектов, инженерный контроль за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей системы водопровода	согласно плану работ по мере необходимости
	Обслуживание задвижек и вентиляей холодного водоснабжения	2 раза в год
	Канализация	
	Плановый осмотр системы канализации	2 раза в год (май, сентябрь)
	Профилактический и планово-предупредительный мелкий ремонт системы, немедленное устранение протечек, дефектов, не герметичности стыковых соединений системы, устранение обмерзания оголовков канализационных вытяжек, инженерный контроль за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей системы канализации	согласно плану работ по мере необходимости
	Очистка системы канализации, устранение засоров	по мере необходимости
	Электрооборудование	
	Осмотр и снятие показаний общедомовых и групповых электросчетчиков	ежемесячно
	Профилактический планово-предупредительный мелкий ремонт электрооборудования: укрепление плафонов и ослабленных участков электропроводки, прочистка клемм и соединений групповых щитков; Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки распределительных и групповых щитков и шкафов, проверка напряжения. замена перегоревших электроламп	согласно плану работ но не менее 2 раз в год по мере необходимости

Подпись Управляющего



подпись Собственника



3 Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории:		
Уборка придомовой территории		
<u>в летний период:</u>		
Подметание территории		ежедневно
Покос травы		весенне-летний период (2 раза по графику)
Проведение субботников с жильцами		при проведении весеннего месячника по благоустройству.
<u>в холодный период:</u>		
сдвигание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см		1 раз в день
посыпка песком или смесью песка с хлоридами		в дни гололеда не реже 1 раза в день
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд		ежедневно
4 Услуги сторонних организаций:		
Проверка дымоходов и вентканалов:		согласно плану работ
Плановый осмотр системы вентиляции, устранение неисправностей системы вентиляции: устранение засоров, неплотностей, ремонт зонтов и дефлекторов		по мере необходимости
Дезинсекция, дератизация		по мере необходимости
Противопожарные мероприятия: осмотры и обследование деревянных конструкций		не реже 1 раза в год
Обслуживание и ремонт газового оборудования и внутренних газопроводов		не реже 1 раза в 3 года по графику специализированной организации
Взыскание задолженности за ЖКУ		постоянно
Прием отработанных ртуть содержащих ламп		По графику мусоровывозящей организации
5. Мероприятия по энергосбережению:		
Обслуживание общедомовых приборов учета при их наличии, а при их отсутствии выполнение иных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности		ежемесячно согласно плану
6. Услуги по управлению многоквартирным домом		согласно условиям договора
7. Затраты на выпуск платежных документов		ежемесячно
8. АДС в т.ч. дежурная диспетчерская служба		круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, и энергообеспечения
9. Содержание контейнерных площадок		ежедневно
10. Вывоз крупногабаритного мусора		по графику мусоровывозящей организации

«Управляющий»:





«Собственник»:

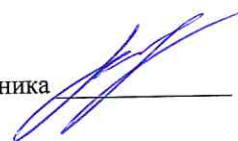


В.Ю. Кашечкин

Подпись Управляющего



подпись Собственника



Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин.

4. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

11. Водопровод и канализация, водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, водоснабжения.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, в том числе козырьковое освещение.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Общедомовые приборы учета.

Комплекс работ и мероприятий по поддержанию общедомовых приборов учета энергоресурсов в работоспособном состоянии в течение, всего срока их эксплуатации, с проведением необходимых работ.

«Управляющий»:

А.Г. Каселев



«Собственник»:

В.Ю. Кашечкин

Подпись Управляющего

подпись Собственника