

ДОГОВОР № 4/31
управления многоквартирным домом

г. Волжский

«01» января 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного в г. Волжский Волгоградской области по адресу: ул. Карбышева, 37 на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания от 25.12. 2014 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Лада Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Абрамовой О.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД (протокол общего собрания собственников помещений МКД от «25» декабря 2014 г.) по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений, согласованных с Управляющей организацией, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, а так же обеспечения предоставления Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями жилищного законодательства, технической возможностью инженерных систем МКД и/или проектной документацией. Данный договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, Правилами предоставления коммунальных услуг, минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, Правилами осуществления деятельности по управлению МКД и иными положениями законодательства РФ, регулирующими вопросы оказания коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества МКД.

1.4. Перечень, состав и техническое состояние общего имущества МКД на момент заключения настоящего договора отражены в приложении № 1

1.5. В настоящем Договоре используются следующие понятия и определения:

- **Управляющая организация** — организация, осуществляющая деятельность по управлению МКД;
- **Собственник(и)** — собственник(и) жилых и нежилых помещений в МКД;
- **Пользователь** - наниматель муниципальных помещений на основании договора социального найма, арендатор жилых и нежилых помещений, члены семьи собственника и нанимателя жилого помещения, и иные лица, занимающие помещения собственника на законных основаниях;
- **МКД** — многоквартирный дом, объект, в отношении общего имущества которого, заключен настоящий договор управления;
- **Совет многоквартирного дома**, именуемый в дальнейшем «Совет МКД» - общественный орган, выбранный Собственниками на общем собрании Собственников помещений в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
- **Управление многоквартирным домом** – деятельность Управляющей организации, связанная с выполнением стандартов, направленных на достижение целей, установленных жилищным законодательством РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД;
- **Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД** – комплекс услуг и работ, проводимых в отношении общего имущества Собственников помещений с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД в соответствии с законодательством РФ; Состав общего имущества собственников многоквартирного дома утвержден Собственниками помещений на общем собрании и отражен в Приложении № 1. При этом Стороны согласовали,

что границы эксплуатационной ответственности за состояние общего имущества, определяются согласно действующему законодательству.

• **Представление коммунальных услуг** - осуществление деятельности исполнителя коммунальных услуг по подаче потребителям коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД в соответствии с законодательством РФ.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация, за определенную настоящим Договором плату, в течение согласованного срока обязуется самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя в таких случаях от собственного имени в интересах и за счет Собственников, осуществлять управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД (приложение № 1) в соответствии с перечнем работ (приложением № 2), предоставление коммунальных услуг (кроме предоставления коммунальных услуг Собственникам нежилых помещений, которым законом предоставлено право заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями): водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения и отопления (в зависимости от степени благоустройства МКД), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются принимать и оплачивать вышеперечисленные работы и услуги путем внесения установленной договором платы.

2.2. Выполнение капитального ремонта не относится к предмету настоящего договора. При изношенности конструктивных элементов, инженерных коммуникаций, оборудования и иного общего имущества МКД, а так же превышении нормативной продолжительности их эффективной эксплуатации и необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация в порядке, предусмотренном настоящим договором, вносит Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта для рассмотрения и принятия решения на общем собрании собственников, включающие в себя сроки, виды, объем работ по капитальному ремонту, а так же источник и порядок его финансирования. При принятии положительного решения собственниками по данному вопросу заключается отдельный договор.

2.3. Перечень работ, услуг и/или размер платы по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с действующим законодательством РФ, внесение изменений в договор путем заключения дополнительного соглашения не требуется, договор считается действующим на измененных условиях с момента вступления в силу соответствующих оснований.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Оказывать услуги по управлению общим имуществом МКД, в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе:

- а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в МКД, а также их актуализация и восстановление при обязательном условии их наличия в перечне работ и с обязательным условием их финансирования;
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:
 - разработка предложений с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ;

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышение его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
- Обязательство Управляющей организации по доведению вышеизложенной информации до собственников помещений и предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения размещены на входных группах подъездов
- г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, вопросов, связанных с управлением МКД, в том числе:
 - уведомление собственников помещений в МКД о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения собственников помещений в МКД решений, принятых на собрании;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания, в том числе:
 - определение способа оказания услуг и выполнения работ;
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
 - заключение с собственниками помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
 - заключение договоров энергоснабжения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу;
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги (в т.ч. с привлечением третьих лиц), в том числе:
 - начисление платежей за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги;
 - оформление платежных документов и направление их собственникам в МКД;

- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и Пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы, предусмотренной настоящим договором;

- информирование об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, управление и коммунальные услуги;

з) предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД 1 раз в год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, по форме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору, путем размещения данного отчета на официальном сайте Управляющей организации и направления данного отчета Председателю Совета дома, а в случае его отсутствия любому из собственников МКД;

и) раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии с действующим законодательством РФ;

к) прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников помещений в МКД.

л) обеспечение возможности участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе их приемке, согласно действующему законодательству РФ.

3.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем привлечения подрядных и специализированных организаций, в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе:

а) осмотр общего имущества МКД;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем входящих в состав общего имущества МКД, к предоставлению коммунальных услуг;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества МКД, в надлежащем состоянии;

г) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД;

д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов, кроме отходов, образующихся в результате коммерческой и (или) производственной деятельности;

е) организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп, и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД;

з) текущий ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества МКД, а так же иных объектов предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД, входящих в состав общего имущества МКД;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества МКД мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный законодательством РФ перечень мероприятий;

к) обеспечение ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений с момента заключения договоров на поставку соответствующего коммунального ресурса с ресурсоснабжающими организациями за счет средств Собственников. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом:

а) коммунальные услуги предоставляются Собственникам жилых помещений, начиная с установленного жилищным законодательством РФ момента, а именно:

- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;
- со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;
- со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;
- предоставление коммунальных услуг для потребления в нежилых помещениях не является предметом настоящего договора.

б) состав предоставляемых коммунальных услуг включает в себя: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение и электроснабжение, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома;

в) предоставление коммунальных услуг осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг;

г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственникам объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

- Объем потребляемой в помещении коммунальной услуги при наличии индивидуального прибора учета потребления коммунального ресурса определяется в соответствии с его показаниями, а в случае его отсутствия - по нормативу потребления, утвержденному в соответствии с действующим законодательством РФ;

- Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета при его наличии, а в случае его отсутствия рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

Предоставление коммунальных услуг включает в себя:

а) осуществление ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса путем оформления соответствующего акта, учет, обобщение сведений об индивидуальных приборах учета потребления коммунального ресурса в целях использования их для последующих расчетов;

б) осуществление не чаще 1 раза в 6 месяцев контроля за наличием и использованием индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса, за своевременностью передачи и достоверностью их показаний;

в) обеспечение приема показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса от Собственников с 23 по 26 число каждого месяца;

г) осуществление ежемесячно в период с 23 по 26 число каждого месяца снятия показаний общедомовых приборов учета при их наличии, в том числе, с участием представителей Собственников помещений в МКД;

д) актирование фактов не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и иных лиц, занимающих помещения собственника на законном основании, осуществлять их рассмотрение, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, в пределах взятых на себя обязательств в рамках настоящего договора и подготавливать по ним ответы в течение 10 дней с момента регистрации поступившей корреспонденции.

3.1.5. Выполнять по поручению Собственников дополнительные услуги и работы, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по настоящему договору, если их проведение вызвано неотложной необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью и имуществу Собственников помещений в данном доме, а так же выполнение работ по предписаниям

контролирующих, надзорных органов и решениям судебных органов, с последующим информированием Собственников помещений об этом путем уведомления Совета, а в случае отсутствия Совета – любого собственника, с предоставлением соответствующих обоснований для включения данных расходов в ежегодный отчет. Данные работы и услуги дополнительно оплачиваются за счет средств Собственников помещений в порядке, утвержденном решением общего собрания Собственников помещений данного МКД, а в случае его отсутствия, в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего договора.

3.1.6. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с его управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу или кооперативу, созданным для МКД или председателю Совета МКД, а в случае его отсутствия одному из Собственников помещений МКД.

3.1.7. Осуществлять информирование Собственников по вопросам, предусмотренным действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующих объявлений в местах общего пользования, доступных для обозрения, на информационных стендах.

3.1.8. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственно - технических возможностей. Принимать решения о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, имеющих первостепенное значение для обеспечения нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и элементов общего имущества МКД, а так же в целях недопущения аварийных ситуаций.

3.2.2. Требовать от Собственников помещений устранения нарушений, допущенных ими при использовании общего имущества МКД.

3.2.3. Требовать от собственников помещений беспрепятственного доступа для проведения осмотров состояния общего имущества, расположенного в пределах жилого (нежилого) помещения и квартирных (индивидуальных) приборов учета (ИПУ), снятия контрольных показаний ИПУ с периодичностью, установленной настоящим договором и действующим законодательством РФ, выполнения ремонтных и профилактических работ по мере необходимости, предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций в любое время, заблаговременно известив о дате и времени предоставления доступа, за исключением аварийных ситуаций.

3.2.4. Оказывать собственникам помещений дополнительно услуги и выполнять работы, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в рамках настоящего договора, в том числе изготовление дополнительной технической документации: экспертизы, заключения, технические изыскания, проекты, паспорта, карты, выкопировки и др., требующие дополнительных финансовых затрат, при условии дополнительной оплаты Собственниками за счет средств Собственников помещений в порядке, утвержденном общим собранием Собственников помещений данного МКД, либо на основании отдельно заключенного договора, либо в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего договора.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД по вопросам, связанным с осуществлением деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.6. Принимать меры к взысканию задолженности по оплате оказанных услуг по управлению, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставленных коммунальных услуг, с Собственников и иных лиц, на которых в соответствии с действующим жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами РФ возложена обязанность по несению расходов по жилищно — коммунальным услугам.

3.2.7. Совместно с Советом МКД проводить работу среди Собственников по обеспечению сохранности и работоспособности общего имущества, в том числе, предоставление Совету дома информации о стоимости работ по ликвидации последствий неосторожных, халатных, вандальных и иных действий, повлекших за собой необходимость выполнения работ для предотвращения и возмещения ущерба общему или иному имуществу.

3.2.8. Осуществлять совместно с Собственниками работу по выявлению лиц, проживающих без регистрации в жилых помещениях, необорудованных индивидуальными приборами учета потребления коммунальных услуг, с оформлением соответствующих актов, с целью привлечения их к оплате фактически потребленных коммунальных услуг, согласно действующему законодательству РФ.

3.2.9. Требовать оплаты Собственниками помещений МКД за выполнение дополнительных услуг и работ, не предусмотренных в перечне работ и услуг по настоящему договору, если их проведение вызвано неотложной необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью и имуществу Собственников помещений в данном доме, а так же за выполнение работ по предписаниям контролирующих, надзорных органов и решениям судебных органов.

3.2.10. Требовать надлежащего исполнения Собственниками обязанностей по настоящему договору, в том числе, своевременную оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.11. Самостоятельно определять условия выполнения работ и услуг, производить отбор подрядных и специализированных организаций для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.12. Требовать возмещения убытков от лиц, виновных в их причинении, в том числе в случае не предоставления доступа представителям Управляющей организации, а так же соответствующих подрядных организаций, аварийной службы и т.д., в занимаемое помещение.

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

3.2.16. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Обязанности Собственников:

3.3.1. Передать имеющуюся техническую и иную документацию на МКД Управляющей организации в срок не позднее 3-х дней с момента заключения настоящего договора. При отсутствии технической документации по МКД, Управляющая организация принимает меры для ее изготовления за счет средств Собственников.

3.3.2. Избирать Совет МКД в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.3. Использовать занимаемые помещения, а также общее имущество МКД в соответствии с их прямым назначением, с обязательным соблюдением требований действующего законодательства РФ, в том числе, правил пользования жилыми помещениями, прав и законных интересов иных Собственников помещений.

3.3.4. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений должны предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, количестве, типе приборов учета, установленных в помещении и используемых для исчисления объема коммунальных услуг (предоставить копию паспорта на приборы учета), а также последние показания приборов учета, предоставить иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей, при изменении вышеперечисленных сведений своевременно уведомить управляющую организацию о произошедших изменениях.

3.3.5. Вносить в установленные законом сроки плату соразмерно площади занимаемого помещения за оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и полученные коммунальные услуги, в том числе, на общедомовые нужды, в размере, определенном в разделе 5 настоящего договора.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством и другими нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования действующего законодательства РФ, в том числе:

а) не допускать сброс в санитарно-технические приборы (унитазы, умывальники, раковины, ванны и т.д.) мусора и отходов, засоряющих канализацию;

б) соблюдать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования МКД, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования предметами личного пользования или отходами от производимого ремонта помещения;

в) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими бытовыми приборами и системами;

г) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, использование не сертифицированных обогревающих и иных устройств;

д) не присоединять электрические приборы и изделия из токопроводящих материалов к инженерным коммуникациям водопровода, канализации, отопления, газоснабжения, в т.ч. для заземления.

е) складировать твердые бытовые отходы в специально отведенные места;

ж) организовать за счет собственных средств вывоз строительного мусора после производства ремонта помещения, а также громоздкой мебели;

з) соблюдать правила содержания домашних животных и птицы;

и) не подключать и не использовать одновременно электробытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя их технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

к) соблюдать правила пользования системой мусоропровода и лифтом (настоящее требование относится к домам с соответствующей степенью благоустройства);

3.3.7. С момента возникновения права собственности на помещение или права пользования помещением, входящим в состав МКД, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, в полном объеме оплачивать услуги (работы), предоставленные по настоящему Договору.

3.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям и иному общедомовому имуществу, расположенному в принадлежащем на праве собственности или на праве пользования помещении, представителям Управляющей организации, а так же соответствующих подрядных организаций, аварийной службы и т.д., для осмотра приборов учета, обслуживания и ремонта, устранения аварий и контроля внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД. Представлять Управляющей организации информацию о доверенных лицах (Ф.И.О., контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника в период его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу, возникший вследствие невозможности проведения работ в таком помещении из-за отсутствия доступа.

3.3.9. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, связанных с содержанием общего имущества МКД и придомовой территории. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования, конструктивных элементов, которые могут повлечь за собой аварийную ситуацию или причинение вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, немедленно принимать меры к их устранению и сообщать о них Управляющей организации или в аварийную службу.

3.3.10. Самостоятельно за свой счет производить ремонт занимаемого помещения, его инженерных сетей, оборудования, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника, либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.11. Принимать участие в общем собрании Собственников помещений и принимать решение по вынесенным на собрание вопросам.

3.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребления коммунальных услуг предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки и ежемесячно в установленном порядке снимать его показания и передавать в срок с 23 до 26 числа текущего месяца

3.3.13. Не допускать вмешательства в работу индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.3.14. Письменно уведомлять Управляющую организацию об изменении права собственности (пользования) на занимаемое помещение в 5-дневный срок с момента такого изменения путем предоставления копии правоустанавливающих документов в адрес Управляющей организации.

3.3.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.16. Направлять управляющей организации копию договора аренды нежилого (жилого) помещений, при условии наличия в договоре аренды обязательств арендатора по несению расходов по оплате жилищно — коммунальных услуг.

3.3.17. Согласовывать с Управляющей организацией работы, выполнение которых осуществляется самостоятельно либо сторонними организациями, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество МКД. Соблюдать установленный законом порядок переустройства и перепланировки помещений, не допуская при этом нарушения прав и законных интересов иных Собственников и Пользователей, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества.

3.3.18. Не допускать самовольного демонтажа или отключения обогревающих элементов, предусмотренных проектно-технической документацией МКД, а так же самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления.

3.3.19. Собственник (Пользователь) нежилого помещения обязан самостоятельно заключить прямые договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг для использования их в помещении, а плату за коммунальные услуги, использованные на общие нужды, вносить Управляющей организации. При этом Собственники нежилых помещений обязаны передавать ежемесячно с 23 по 26 число текущего месяца Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета установленных в нежилых помещениях.

3.3.20. Ознакомить всех лиц, совместно использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.3.21. Исполнять требования по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации, указанные в предписании по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Использовать помещения и общее имущество МКД по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

3.4.2. Своевременно получать качественные услуги (работы), предусмотренные настоящим договором, в соответствии с установленными нормами, стандартами, в том числе, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные действующим законодательством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации выполнения взятых ею обязательств в предоставлении услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, в том числе устранения выявленных недостатков, выполнения перерасчета платы в связи с их некачественным предоставлением и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же за период временного отсутствия, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб, местонахождение), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества МКД.

3.4.6. Обращаться с обоснованными жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к оплате размера платы за жилищно — коммунальные услуги, а так же о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником.

3.4.8. Поручать Управляющей организации оказание дополнительных услуг и выполнение работ, не включенных в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора, в том числе изготовление экспертизы, заключения, технические изыскания, проекты, паспорта, карты, выкопировки и др., требующие дополнительных финансовых затрат, при условии дополнительной оплаты за счет средств Собственников помещений в порядке, утвержденном общим собранием Собственников помещений данного МКД.

3.4.9. В соответствии с Жилищным кодексом РФ выступать инициатором проведения общего собрания Собственников помещений МКД для решения вопросов, относящихся к его компетенции.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых жилищно — коммунальных услуг с оформлением акта проверки.

3.4.11. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета потребления коммунального ресурса, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерения.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

3. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

4.1. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственниками, в том числе через Совет МКД, и контрольно-надзорными органами.

4.2. Контроль Собственников за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора включает в себя:

4.2.1. Представление Собственникам информации о состоянии МКД, переданного в управление.

4.2.3. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальным услугам, поступающих от Собственников.

4.2.4. Принятие Собственниками участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

4.2.5. Контроль за качеством предоставляемых услуг по настоящему договору, фиксирование фактов нарушения качества предоставления услуг.

5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Совет МКД избирается решением общего собрания из числа собственников помещений данного дома и подлежит переизбранию каждые 2 года, если иной срок не определен решением общего собрания.

5.2. Полномочия Совета МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых

помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- контролирует соответствие количества проживающих количеству зарегистрированных граждан в жилых помещениях, с составлением актов, фиксирующих количество фактически проживающих потребителей жилищных и коммунальных услуг;

5.3. Председатель совета дома подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома и на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выполняет следующие функции:

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества; - выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Размер платы за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, определяется решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается с момента заключения настоящего договора сроком не менее чем на 1 (один) год, в расчете на 1 кв.м. общей площади помещения и составляет на момент заключения настоящего Договора 13 рублей 50 копеек в месяц (Приложение №2).

За организацию работ и услуг по настоящему договору Управляющая организация получает агентское вознаграждение, размер которого определяется как разность между стоимостью оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, и стоимостью услуг организаций, привлеченных по договорам для выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Дополнительно Собственниками оплачивается превышение объема денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт общего имущества МКД над объемом начисленных денежных средств исходя из утвержденного размера платы на содержание и ремонт жилого помещения за предыдущий календарный год, который отражается в ежегодном отчете и подлежит оплате Собственниками помещений одновременно, по выставленным, в течении 3-х месяцев после предоставления отчетов, Управляющей организацией платежным документам, на условиях, принятых общим собранием Собственников помещений в МКД.

6.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт производится в соответствии с решением принятым общим собранием Собственников помещений МКД в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и определяется исходя из:

- показаний индивидуальных приборов учета при их наличии;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4.1. При не оборудовании жилых помещений, индивидуальным и (или) общим (квартирным) приборами учета соответствующей коммунальной услуги, ими пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении собственников. При этом в целях

расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги собственник считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд. Установление факта проживания, а также количества фактически проживающих граждан осуществляется при комиссионном обследовании представителями Управляющей организации и/или Советом дома с составлением актов о фактическом проживании, в которых указывается количество фактически проживающих в жилом помещении граждан, период их проживания (при возможности его определения за более ранний период времени, но не более 6-ти месяцев, предшествующих дню установления факта проживания, а в случае невозможности установления периода времени, то с месяца, в котором устанавливается факт проживания граждан без регистрации или уведомления Управляющей организации об изменении количества проживающих граждан в жилых помещениях). Акты составляются в двух экземплярах и подписываются персоналом Управляющей организации, (Председателем, членами Совета дома) и не менее чем двумя свидетелями из числа соседей или 2-мя членами Совета дома.

6.4.2. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим собственникам, рассчитывается Управляющей организацией пропорционально количеству прожитых такими собственниками дней и оплачивается постоянно проживающим собственником. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим собственникам, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

б) окончания срока проживания таких собственников в жилом помещении, который указан в заявлении собственника или постоянно проживающего пользователя о пользовании жилым помещением временно проживающими собственниками, но не ранее даты получения такого заявления.

6.5. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (кроме отопления и водоотведения) за расчетный период, определяется:

- при оборудовании МКД общедомовым (коллективным) прибором учета потребления коммунального ресурса как разность между объемом, исчисленным по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, и суммой объемов услуг, потребленных на индивидуальные нужды в каждом помещении;

- при отсутствии в МКД общедомового (коллективного) прибора учета потребления коммунального ресурса исходя из нормативов, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и оплачивается Собственниками помещений, в том числе и в объеме, превышающем нормативное потребление.

6.6. Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий договор.

6.7. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан, а так же в случае предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Перерасчет не производится, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.8. Управляющая организация ежемесячно в срок не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, направляет Собственникам помещений платежный документ, содержащий начисление платы за содержание и ремонт, а так же коммунальные услуги, потребленные в помещении и на общие нужды. При отсутствии платежного документа на 01 число месяца, следующего за расчетным, Собственник должен незамедлительно обратиться в Управляющую

организацию с заявлением о выдаче ему платежного документа за расчетный период. При утрате платежного поручения Собственник также может обратиться в Управляющую организацию за выдачей ему дубликата платежного документа, не позднее двух дней со дня утраты такого платежного документа.

6.9. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги вносятся Собственниками в срок до 10 числа следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

6.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или не надлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а именно, согласно перечню работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по предоставлению коммунальных услуг, с момента вступления договора в юридическую силу.

7.2. Собственник несет установленную законодательством РФ ответственность за:

- а) не внесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги и выполненные работы;
- б) ущерб, причиненный имуществу Управляющей организации, вред причиненный сотрудникам управляющей и подрядных организаций, общему имуществу МКД или имуществу иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения, вследствие действий (бездействия), халатности, в результате ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, общего имущества МКД, в результате не обеспечения допуска в занимаемое помещение, лиц, имеющих право контроля и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ, за несвоевременность проведения капитального ремонта общего имущества, повлекшие за собой возникновение аварийной ситуации.

7.3. Вред и ущерб подлежит возмещению за счет средств виновной стороны в полном объеме. Размер вреда и ущерба подлежит доказыванию со стороны лица, обратившегося за возмещением.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности конструктивных элементов и инженерных коммуникаций МКД, в том числе, в результате неисполнения собственниками обязанности по проведению своевременного капитального ремонта;
- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

7.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие нарушения Собственником установленных правил пользования и содержания жилых и нежилых помещений, а равно непринятия Собственником разумных мер безопасности, защите и сохранению своего имущества.

7.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

- Если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- Если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств неодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

➤ Если невыполнение обязательств явилось следствием противоправных действий (бездействий) третьих лиц;

7.7. В случаях возникновения ущерба в результате нарушения условий настоящего Договора составляется акт:

7.7.1. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан Собственником не позднее одного рабочего дня с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении или отказа от подписания акта, акт должен быть подписан помимо представителей Управляющей организации, двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется по количеству Сторон (заинтересованных лиц), участвующих в составлении Акта. Акт также может быть составлен персоналом подрядной организации, с которой у Управляющей организации заключен договор на оказание соответствующих услуг и/или выполнение работ.

7.7.2. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); состав лиц, присутствующих при его составлении, разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

7.8. Внутренней границей эксплуатационной ответственности инженерных систем между общим имуществом в МКД и имуществом в помещении собственника является:

- На системе горячего, холодного водоснабжения, газоснабжения и отопления – первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков, расположенных в помещении (квартире), за исключением квартирных приборов отопления;

- На системе водоотведения – первое стыковое соединение ответвления от стояка канализации, расположенного в помещении (квартире);

- На системе электроснабжения – место присоединения индивидуального прибора учета электроэнергии к общедомовым сетям (кабелям), а в случае его отсутствия – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке;

7.9. Внешней границей сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД, но не далее внешней границы стены МКД, в том числе и по системе водоотведения. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

7.10 Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

8. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

8.1. Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны, сведения о правоустанавливающих документах) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

- а) для начисления, сбора и перерасчета платежей Собственников за содержание и ремонт общего имущества;
- б) для выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;
- г) для осуществления прямых контактов с Собственниками с помощью различных средств связи.

8.2. Настоящим договором Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации и, по поручению Собственников, третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных, указанных в п. 8.1. настоящего договора.

8.3. Собственники соглашаются с тем, что для реализации целей, указанных в п.8.1 настоящего Договора, их персональные данные, полученные Управляющей организацией, могут быть переданы третьим лицам, которым Управляющая организация может поручить обработку персональных данных Собственников на основании договора, заключенного с такими лицами. При передаче указанных данных Собственников, Управляющая организация предупреждает лиц, получающих персональные данные Собственников, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

8.4. Собственники в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» имеют право требовать от Управляющей организации уточнения своих персональных данных, блокирования или уничтожения своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками и Управляющей организацией путем переговоров. В случае, если Собственники и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор считается заключенным после акцепта его Собственниками. Акцептом признается как подписание договора, так и утверждение условий договора решением общего собрания Собственников помещений, а равно, совершение действий во исполнение условий настоящего Договора.

Договор вступает в силу с «01» января 2015 г. и действует до «31» декабря 2015 г.

10.2. При отсутствии решения Собственников или уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях на следующий календарный год.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений соответствующего решения, в том числе о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей уведомления о досрочном расторжении договора, заверенной копии протокола общего собрания.

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

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

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

11.5. В случае расторжения настоящего Договора, Управляющая организация, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана предоставить возможность пользования технической документацией на Объект и иные, связанные с оказанием услуг по содержанию общего имущества дома, документы вновь выбранной управляющей (обслуживающей)

организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иной специализированной организации, а в последний день действия настоящего Договора передать вышеуказанные документы вновь выбранной организации

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в 1-экземпляре и хранится в Управляющей организации, копия размещается на ее официальном сайте.

12.2. Все приложения, дополнительные соглашения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. Приложения:

12.3.1. Приложение № 1. Перечень, состав и техническое состояние общего имущества МКД;

12.3.2. Приложение № 2. Перечень, состав и периодичность работ и услуг, а так же размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту жилого помещения

12.3.3. Приложение № 3. Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений МКД

13. Адреса и реквизиты сторон

ООО «Лада Дом»

Юридический адрес: 404130 г. Волжский Волгоградской обл. ул. Машиностроителей, 9 Б
р/сч 40702810110000022532 в филиале ЗАО АКБ «Экспресс-Волга» г. Волгоград
к/сч 30101810200000000835 БИК 041806835 ОКПО 22428365 ОКВЭД 70.32.1
ИНН 343531173 КПП 343501001 ОГРН 1143435001951 тел./факс: 39-91-06

Директор

О.А. Абрамова

М.П.

Подтверждаем, что условия настоящего договора рассмотрены и утверждены решением общего собрания от «___» _____ г.

Председатель общего собрания:

Шемочаев К.В.

Секретарь общего собрания _____

Фурманов А.В.

Собственники:

Представитель собственника по доверенности главы городского округа – г. Волжский Волгоградской области от «___» _____ 20__ г. № _____.

Ф.И.О. _____

в отношении муниципальных жилых помещений (квартир) №№ _____

расположенных в МКД по адресу: г. Волжский, ул. Карбышева, дом № 37,

общей площадью _____ кв.м. _____ / _____ /
М.П. (подпись) (ф.и.о.)

**Перечень, состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного жилого дома**
по состоянию на " " 2015 г.
Дом № 37 по Карбышева г.Волжский
Управляющая организация - ООО "Лада Дом"

Общие сведения по строению:

1. Год ввода в эксплуатацию: 1968
2. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 34:35:030120:159
3. Материал ограждающих конструкций (нужное подчеркнуть): кирпичный, крупноблочный,
из железобетонных панелей, из комбинированных материалов;
4. Год последнего капитального ремонта: 2009
5. Число этажей: 5
6. Количество подъездов: 4
7. Количество квартир: 60
8. Наличие подвала, техподполья (нужное подчеркнуть), площадь: 497 м²
9. Наличие цокольного этажа: 0
10. Наличие чердака: 0
11. Строительный объем: 9610 м³
12. Общая площадь жилых помещений, кв. м.: 2662
13. Общая площадь нежилых помещений, кв.м: 0
14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2181 м² (в том числе под основным строением) 676,8 м²

Результаты осмотра здания

Комиссия в составе:

	Должность	Ф.И.О.
Председатель комиссии:	Директор ООО "Лада Дом"	Абрамова О.А.
Члены комиссии:	Гл. инженер ООО "Лада Дом"	Новичков В.Ф.
	Управляющий ООО "Лада Дом"	Данильцева О.Г.
	Исп.директор ООО "Техтранс"	Штаб К.К.
	Зам.директора ООО "ДВС-Сервис"	Вайсман И.Г.
	Директор ООО "Сфера чистоты"	Нестеренко С.Н.
Представители	Собственник кв. №	
собственников	Собственник кв. №	
помещений МКД	Собственник кв. №	

произвела осмотр визуально, без использования специальных технических устройств вышеуказанного здания, технического состояния основных конструкций, инженерных сетей и оборудования, элементов внешнего благоустройства. Испытание несущих конструкций не производилось.

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	ед. изм	объем	Описание элементов (система, конструкция, материал и прочее)	Техническое состояние или рекомендации
1	2	3	4	5	6

Земельный участок

1	Площадь земельного участка	м²	2181	грунт, асфальт	34:35:030120:159
---	----------------------------	----	------	----------------	------------------

Подвальные помещения

1	Фундаменты	м.п.	-	ленточный	визуальный осмотр невозможен
2	Продухи	шт.	4	решётка	удовлетворительно
3	Двери	шт.	4	дерев	текущий ремонт
4	Запирающие устройства	шт.	4	замок	имеется
5	Ввод инженерных сетей через фундамент	шт.	2	ГВС	герметизация не нарушена
			1	ХВС	герметизация не нарушена
			1	КНЗ	герметизация не нарушена

Стены (фасад)

1	Несущие стены	м²	-	к/бетон	удовл.состояние
2	Межпанельные швы	м.п.	1036,2	-	текущий ремонт
3	Балконы и лоджии	шт.	48	железобетон	текущий ремонт
4	Штукатурка	м²	0	отсутствие	
5	Покраска, побелка, плитка	м²	0	отсутствие	
6	Подъездные козырьки	шт/м²	4/9,6	железобетон	текущий ремонт
7	Крыльца	шт/м²	4/36,1	железобетон	текущий ремонт
8	Цоколь	м²	480	штукатурка	текущий ремонт
9	Отмостка	м²	172,44	асфальт	текущий ремонт
10	Примыкание отмостки к стене	м.п.	143,7	асфальт	текущий ремонт
11	Вытяжная вентиляция	м.п.	360	с естественным побуждением	удовл.состояние
12	Прямки	шт	0		отсутствуют

1	Лестничные клетки	м2	280,4	ж/б марши	удовлетворительное состояние
2	Коридоры общего пользования	м2	0		отсутствуют
3	Окна	м²	35,2	остекление	удовлетворительное состояние
		шт	16	столярн. изд.	текущий ремонт
4	Двери внутренние	шт/м²	4/7,2	дерев.	удовлетворительное состояние
5	Двери наружные:	шт/м²	4/9,6	метал домофон	удовлетворительно
6	Перила	м.п.	100	дерево	текущий ремонт

КРЫШИ-КРОВЛИ

1	Кровля	м²	768,9	унифлекс	кап.ремонт 2009
2	Примыкание	м²	33,2	унифлекс	кап.ремонт 2009
3	Люки выходов на кровлю	шт	1	столярн. изд.	удовлетворительное состояние

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И ОБОРУДОВАНИЕ

1. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения

1.1	Узел ХВС	шт.	1	неавтомат	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
-----	----------	-----	---	-----------	--

1.2	Протяженность трубопровода	м	281	металл	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
1.3	Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды	шт.	1		удовлетворительное состояние
1.4	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	шт.	60	метал.	удовлетворительное состояние
1.5	Поливочный т/п	шт	1	-	удовлетворительное состояние
1.6	Насосы	шт	0		отсутствуют

2. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения

2.1	Узел ГВС	шт.	1	неавтомат	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
2.2	Протяженность трубопровода	м	280	металл, полипропилен	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
2.3	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	шт.	60	метал.	удовлетворительное состояние
2.4	Изоляция трубопроводов	мп	125	ПСХТ, стеклоткань	имеется
2.5	Коллективные (общедомовые) приборы учета горячей воды	шт.	1		удовлетворительное состояние

3. Внутридомовая инженерная система газоснабжения

3.1	Протяженность трубопровода	м	240	труба стальн.	удовлетворительное состояние
3.2	Коллективный (общедомовой) прибор учета газа	шт.	-	отсутствует	-
3.3	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	шт.	60	чугунный вентиль	удовлетворительное состояние

4. Внутридомовая система отопления

4.1	Тепловой узел	шт.	1	неавтомат	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
4.2	Протяженность трубопровода	м	1400	труба стальн., полипропилен	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
4.3	Регулирующая и запорная арматура	шт.	64	задвижка, вентиль, кран пробковый.	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
4.4	Контрольно-измерительный комплекс тепловой энергии и теплоносителя	шт.	1	-	удовлетворительное состояние
4.5	Отопительные приборы на л/клетках	шт	16	чугун	удовлетворительное состояние
4.6	Изоляция трубопроводов	м.п.	380	ПСХТ, стеклоткань	имеется

5. Внутридомовая система электроснабжения

5.1	Вводно - распределительные устройства (ВРУ)	шт	1	-	неудовлетворительно
5.2	Рубильник-разъединитель (РУ-Р) в составе (ВРУ)	шт	3		неудовлетворительно
5.3	Кол-во светильников, ламп накаливания в МОП	шт	20	патрон Е27	имеется
5.4	Распределительная сеть общ. освещения	м	200	АП4В 2х2,5	неудовлетворительно
5.5	Распределительная сеть общ. дом. эл. оборуд. (лифты, насосы)	м	-	-	отсутствует
5.6	Распределительные щиты эл. оборуд. ЩР-О	шт	-	-	отсутствует
5.7	Электрические установки систем дымоудаления	шт	-	-	отсутствует
5.8	Система автоматической пожарной сигнализации и дымозадымления	шт.	-	-	отсутствует
5.9	Грузовой лифт	шт.	-	-	отсутствует
5.10	Пассажирский лифт	шт.	-	-	отсутствует
5.11	Грузопассажирский	шт	-	-	отсутствует
5.12	Коллективные (общедомовые) приборы учета электроэнергии	шт.	1		удовлетворительное состояние

6. Внутридомовая система канализации

6.1	Протяженность трубопровода	м	316	чугун, ПВХ	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
6.2	Количество крышек ревизий	шт.	39	чугун, ПВХ	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт
6.3	Количество выпусков	шт.	1	чугун	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап.ремонт

МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ

1	скамейка	шт.	4	-	имеется
2	детское оборудование	шт.	-	-	отсутствует

БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ

1	Дороги	м ²	-	-	информация в кадастровом паспорте отсутствует
2	Тротуары	м ²	-	-	информация в кадастровом паспорте отсутствует
3	Деревья	шт.	54	-	имеются
4	Кустарники	шт.	0	-	отсутствует
5	Грунт	м ²	-	-	информация в кадастровом паспорте отсутствует

Подписи членов комиссии

Должность	Ф.И.О.
Директор ООО "Лада Дом"	Абрамова О.А.
Гл.инженер ООО "Лада Дом"	Новичков В.Ф.
Управляющий ООО "Лада Дом"	Данильцева О.Г.
Исп.директор ООО "Техтранс"	Штаб К.К.
Зам.директора ООО "ДВС-Сервис"	Вайсман И.Г.
Директор ООО "Сфера чистоты"	Нестеренко С.Н.
Собственник кв. № 4	
Собственник кв. № 1	
Собственник кв. № 2	

Перечень, состава и периодичность работ и услуг, а также размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту жилого помещения многоквартирного дома № 37 по ул.Карбышева

Техническая характеристика дома		Всего
Количество этажей		5
Количество квартир		60
Количество подъездов		4
Площадь дома		2662
Площадь жилых помещений		2662
Количество общедомовых приборов учета ХВС		1
Количество общедомовых приборов учета ГВС		1
Количество общедомовых приборов учета отопления		2
Асфальтобетонное покрытие (отмостки, детские, бельевые и спортивные площадки, тротуары, бордюры)		764
Проезды внутриквартальные		374
Зеленая зона		4328
Количество зеленых насаждений		54
Площадь крыльца		36,1
Количество проживающих		124
Площадь кровли		768,9
Площадь подвала		497,0
Количество теплоузлов		1

Собственником согласовали, что для определения размера платы за уборку территории применяется площадь земельного участка по фактическому использованию. При этом, содержание объектов благоустройства и озеленения, расположенных на земельном участке не входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, границы которого определены кадастровым паспортом, Собственники Управляющей организации не поручают.

Наименование работ	Ед. изм.	Наша цена за единицу, руб.	Периодичность	Объем работ по дому	цена за год
Санитарное содержание многоквартирных домов и их территорий и благоустройство					
Уборка мест общего пользования (подъезд и лифт)					
Влажное подметание лестничных площадок и маршей до 2 этажа	м2	0,96	ежедневно	280,4	13 997,57
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа			1 раз в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей	м2	2,17	1 раз в месяц	280,4	608,47
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	м2	1,64	1 раз в год	330	541,20
Обметание пыли с потолков, обметание окон, подоконников, отопительных приборов	м2	1,08	1 раз в неделю	450	486,00
Обметание стен			2 раза в месяц		
Мытье окон и подоконников	м2	6,58	2 раз в год	35,2	231,62
Уборка придомовой территории (асфальтобетонного покрытия и крылец) в зимний период					
Подметание, очистка от снега и наледи крылец	м2	1,16	ежедневно	36,1	4 355,10
Сдвигание свежеснежного слоя толщиной слоя свыше 5 см	м2	0,56	3 раза в сутки	227,6	1 911,84
Подметание асфальтобетонного покрытия	м2	0,16	ежедневно	1138	18 936,32
Очистка от льда и наледи асфальтобетонного покрытия	м2	0,21	1 раз в 3 суток	1138	1 194,90
Уборка контейнерных площадок	м2	2,10	ежедневно	2	436,80
Посыпка асфальтобетонного покрытия песком в зимний период	м2	4,15	1 раз в сутки	227,6	9 445,40
Уборка придомовой территории (асфальтобетонного покрытия и крылец) в летний период					
Подметание асфальтобетонного покрытия	м2	0,16	ежедневно	1138	13 255,42

Подметание крылец	м2	0,10	5 раз в неделю	36,1	563,16
Уборка контейнерных площадок	м2	2,10	ежедневно	2	436,80
Сбор случайного мусора	м2	0,05	1 раз в неделю	4328	5 702,14
Уборка «зеленой» зоны граблями во время листопада и весной	м2	1,47	2 раза в год	4328	7 634,59
Покос травы триммером с последующей уборкой покосенной травы	м2	1,58	2 раза в год	3462,4	10 941,18
Погрузка мусора вручную		245,44	1 раз в год	14	3 436,16
Обрезка, окопка деревьев и кустарников					
Спиливание сухостоя с вышки с распилом на две части	шт	1032,91	1 раз в год	54	1 084,56
Вырезка сухих ветвей деревьев лиственных пород диаметром: более 350 мм при количестве срезанных ветвей до 15	шт	268,59	1 раз в год	54	141,01
Уборка козырьков, подвальных и чердачных помещений, закрытие общих помещений					
Очистка и дезинфекция подвальных помещений после засора канализации	м2	0,94	2 раза в год	497	0,70
Откачка вод из подвала насосом после затопления	м2	1,17	1 раз в год	497	0,87
Уборка подвальных и чердачных помещений	м3	2,87	1 раз в год	497	1 426,39
Навешивание замков на подвальные и чердачные двери, металлические решетки и лазы	шт	150,21	1 раз в год	5	1 072,93
Ремонтные работы по подъезду (окна, двери)					
Остекление оконного проема в деревянных переплетах	м2	250,52	1 раз в год	35,2	440,92
Ремонт дверных и оконных заполнений	шт	721,30	1 раз в год	72	2 596,68
Укрепление или регулировка пружин на входных дверях	шт	57,30	1 раз в год	4	229,20
Ремонт МАФ, крылец					
Окраска МАФ	м2	184,53	1 раз в год	24,8	457,63
Прочистка вентиляционных каналов					
Прочистка вентиляционных каналов	м.погон	26,36	1 раз в год	360	474,48
Профилактический осмотр технического состояния инженерных систем и оборудования дома					
Осмотр помещения	помещение	68,85	1 раз в год	60	4 131,00
Осмотр инженерных сетей и инженерного оборудования в пределах помещения	помещение	83,04	1 раз в год	60	498,24
Составление акта осмотра	помещение	30,83	1 раз в год	60	1 849,80
Работа, сопутствующая профилактическому осмотру помещений МКД	дом	1972,91	1 раз в год	1	1 972,91
Осмотр теплового узла управления, системы теплоснабжения и горячего водоснабжения с целью проверки готовности к прохождению отопительного периода (сдача ТУ и системы с составлением акта готовности)	шт	560,47	1 раз в год	1	560,47
Профилактический осмотр вентиляционных каналов	квартира	19,83	1 раз в год	60	1 189,80
Весенний и осенний осмотры					
Осмотр МКД в рамках весеннего/осеннего осмотра	шт	1010,57	2 раза в год	1	2 021,14
Составление акта весеннего/осеннего осмотра	шт	161,36	2 раза в год	1	322,72
Смена отдельных участков трубопровода (из стальных водогазопроводных труб)					
Смена участка трубопровода ХВС Ø 15-25 мм без сварки	м.погон	336,29	1 раз в год	156	157,38
Смена участка трубопровода ГВС Ø 15-25 мм без сварки	м.погон	336,29	1 раз в год	155	156,37
Смена участка трубопровода отопления Ø 15-25 мм без сварки	м.погон	336,29	1 раз в год	1020	1 029,05
Смена участка трубопровода ХВС Ø 50 мм без сварки	м.погон	444,68	1 раз в год	125	166,76
Смена участка трубопровода ГВС Ø 50 мм без сварки	м.погон	444,68	1 раз в год	125	166,76
Смена участка трубопровода отопления Ø 50 мм без сварки	м.погон	444,68	1 раз в год	380	506,94
Смена участка трубопровода ХВС Ø 15-32 мм со сваркой	м.погон	563,88	1 раз в год	156	351,86
Смена участка трубопровода ГВС Ø 15-32 мм со сваркой	м.погон	563,88	1 раз в год	155	349,61
Смена участка трубопровода отопления Ø 15-32 мм со сваркой	м.погон	563,88	1 раз в год	1020	1 725,47
Смена участка трубопровода ХВС Ø 40-65 мм со сваркой	м.погон	726,09	1 раз в год	125	272,28
Смена участка трубопровода ГВС Ø 40-65 мм со сваркой	м.погон	726,09	1 раз в год	125	272,28
Смена участка трубопровода отопления Ø 40-65 мм со сваркой	м.погон	726,09	1 раз в год	380	827,74
Разборка теплоизоляции трубопроводов	м2	40,24	1 раз в год	505	101,61
Устройство изоляции и оберточного слоя труб	м3	2267,67	1 раз в год	505	3 435,52
Смена отдельных участков трубопровода из стальных водогазоразборных труб на полимерные (полипропиленовые) трубы, смена отдельных участков трубопровода из полимерных труб					
Смена стальных трубопроводов ХВС на полимерные (полипропилен) диаметром до 40 мм	м.погон	730,60	1 раз в год	156	455,89
Смена стальных трубопроводов ГВС на полимерные (полипропилен) диаметром до 40 мм	м.погон	810,60	1 раз в год	155	502,57
Смена стальных трубопроводов отопления на полимерные (полипропилен) диаметром до 40 мм	м.погон	810,60	1 раз в год	1020	3 307,25
Смена стальных трубопроводов ХВС на полимерные (полипропилен) Ø 50—75 мм	м.погон	1770,70	1 раз в год	125	885,35
Смена стальных трубопроводов ГВС на полимерные (полипропилен) Ø 50—75 мм	м.погон	2136,03	1 раз в год	125	1 068,02

Смена стальных трубопроводов отопления на полимерные (полипропилен) Ø 50—75 мм	м.погон	2136,03	1 раз в год	380	3 246,77
Смена отдельных участков трубопровода (канализация)					
Смена чугунных трубопроводов на полиэтиленовые, диаметром 100 мм	м.погон	1415,00	1 раз в год	191	8 107,95
Смена чугунных трубопроводов на полиэтиленовые, диаметром 160 мм	м.погон	1580,00	1 раз в год	125	5 925,00
Врезки в трубопроводы					
Врезка в действующие трубопроводы из стальных водогазоразборных труб диаметром до 50 мм	шт	226,59	1 раз в год	32	0,73
Врезка в действующие внутренние сети трубопроводов отопления и водоснабжения диаметром 15 мм	шт	1584,96	1 раз в год	48	7,61
Врезка в действующие внутренние сети трубопроводов отопления и водоснабжения диаметром 20 мм	шт	1591,93	1 раз в год	52	8,28
Текущий ремонт трубопровода					
Заделка свищей установкой хомутов	шт	146,05	1 раз в год	16	2 336,80
Заделка свищей диаметром: 50 мм	шт	443,86	1 раз в год	4	1 775,44
Заваривание свищей	шт	86,95	1 раз в год	16	1 391,20
Восстановление разрушенной теплоизоляции	м2	220,63	1 раз в год	480	3 177,07
Уплотнение сгонов	шт	31,49	1 раз в год	96	302,30
Смена и ревизия трубопроводной арматуры					
Смена вентиля ХВС Ø 15—25 мм	шт	254,27	1 раз в год	72	732,30
Смена вентиля ГВС Ø 15—25 мм	шт	254,27	1 раз в год	72	732,30
Смена вентиля отопления Ø 15—25 мм	шт	254,27	1 раз в год	60	610,25
Смена задвижки ГВС до Ø 50 мм	шт	1769,62	1 раз в год	2	35,39
Смена задвижки отопления до Ø 50 мм	шт	1769,62	1 раз в год	2	35,39
Смена задвижки ХВС до Ø 100 мм	шт	3095,19	1 раз в год	1	30,95
Смена задвижки отопления до Ø 100 мм	шт	3095,19	1 раз в год	2	61,90
Ревизия задвижки ХВС со снятием	шт	596,45	1 раз в год	2	119,29
Ревизия задвижки ГВС со снятием	шт	596,45	1 раз в год	2	119,29
Ревизия задвижки отопления со снятием	шт	596,45	1 раз в год	4	238,58
Регулировка и набивка сальников на задвижке ХВС	шт	95,76	1 раз в год	2	19,15
Регулировка и набивка сальников на задвижке ГВС	шт	95,76	1 раз в год	2	19,15
Регулировка и набивка сальников на задвижке отопления	шт	95,76	1 раз в год	4	38,30
Прочистка инженерных сетей					
Профилактическая чистка и устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	м.погон	187,30	2 раза в год по графику	316	2 959,34
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в сложных условиях (внутридомовая)	м.погон	198,48	1 раз в год	316	3 135,98
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в сложных условиях (дворовая)	м.погон	282,88	1 раз в год	8	226,30
Гидравлические испытания инженерных систем					
Гидравлические испытания теплового узла управления (опрессовка теплового узла)	шт	85,64	1 раз в год	1	85,64
Гидравлические испытания системы отопления с теплового узла управления (опрессовка системы отопления)	шт	513,83	1 раз в год	1	513,83
Система отопления					
Консервация системы отопления	шт	125,79	1 раз в год	1	125,79
Запуск системы отопления	шт	85,00	1 раз в год	1	85,00
Регулировка системы отопления	шт	503,16	1 раз в год	1	25,16
Развоздушивание стояков и отопительных приборов	шт	83,86	1 раз в год	60	503,16
Слив и наполнение водой системы отопления	шт	20,97	1 раз в год	1	20,97
Промывка системы отопления гидropневматическим способом	шт	931,80	1 раз в год	1	931,80
Очистка грязевиков	шт	83,04	1 раз в год	1	83,04
Работы, сопутствующие сантехническим работам					
Пробивка отверстий в стенах и перекрытиях с их заделкой	шт	157,02	1 раз в год	60	94,21
Отключение сантехнического оборудования					
Зачеканка раструбов КНЗ до 100 мм	шт	132,42	1 раз в год	180	1 191,78
Установка, обслуживание оборудования и КИПиА					
Очистка и заполнение маслом гильз под термометры	шт	14,68	1 раз в год	8	58,72
Демонтаж манометра для поверки	шт	31,45	1 раз в год	9	283,05
Осмотр технического состояния инженерных систем и оборудования дома					
Профилактический осмотр технического состояния трубопровода, сварных, фланцевых, резьбовых соединений	м.погон	0,18	1 раз в неделю	755	7 066,80
Снятие показаний и замер параметров					
Замер параметров теплоносителя в тепловом узле управления с занесением в журнал	шт	31,45	1 раз в неделю	1	817,70
Снятие показаний в узлах коммерческого учета ХВС	шт	4,19	1 раз в месяц	1	50,28
Осмотр, Техническое обслуживание, Испытание электрооборудования и сетей					
Рубильник ВРУ раздельный вводной, переключающий,	шт	6,70	1 раз в месяц	3	241,20

разъединительный					
Щиток - шкаф групповой распределительный ЩР-Э	шт	6,70	1 раз в месяц	20	1 608,00
Осветительная аппаратура (светильники, прожектора освещения и т.п.)	шт	0,97	1 раз в месяц	32	186,24
Электро установочные изделия (выключатели, розетки и т.п.)	шт	0,97	1 раз в месяц	32	186,24
Измерительный комплекс приборов общедомового учета электроэнергии	шт	149,27	1 раз в месяц	1	1 791,24
Электрические сети кабель-провод	м.п.	2,07	2 раза в год	345	714,15
Комплексное испытание электрооборудования МКД с составлением протокола	ед	2250,00	1 раз в 3 года	1	765,00
Снятие показаний электросчетчиков и согласование с ВМЭС и ВЭС	шт	4,03	1 раз в месяц	1	48,36
Внеплановый текущий ремонт электрооборудования					
Измерительный комплекс приборов общедомового учета электроэнергии	шт	80,40	1 раз в год	1	10,05
Электрические сети кабель-провод	м.п.	34,97	1 раз в год	345	603,28
Планово предупредительный ремонт (ППР) электрооборудования					
Рубильник ВРУ раздельный вводной, переключающий, разъединительный	шт	369,00	2 раз в год	3	2 214,00
Щиток - шкаф групповой распределительный ЩР-Э	шт	156,37	2 раз в год	20	6 254,80
Измерительный комплекс приборов общедомового учета электроэнергии	шт	80,40	2 раз в год	1	160,80
Внеплановая частичная и плановая замена неисправного электрооборудования и электрических сетей					
Лампы накаливания, ДРЛ, ДНаТ к светильникам	шт	14,79	2 раз в год	32	473,28
Предохранители (плавкая вставка)	шт	103,20	1 раз в год	21	2 167,20
Дополнительные работы					
Санитарно-профилактических мероприятий по борьбе с переносчиками инфекционных заболеваний	м2	0,27	1 раз в месяц	497	1 610,28
Вывоз твердых бытовых отходов	м3	240,00	1 раз в месяц	14,88	42 854,40
Вывоз крупногабаритного мусора, листвы и строительного мусора	куб	286,10	1 раз в месяц	7	24 032,40
Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (отопление, ХВС, ГВС)	шт.	525,00	1 раз в месяц	1	6 300,00
Техническое обслуживание мягких кровель	м2	2,96	1 раз в месяц	768,9	27 311,33
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	резьбовое соединение до 32мм	4,90	1 раз в 3 года	360	588,00
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	резьбовое соединение до 40мм	6,30	1 раз в 3 года	180	378,00
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	стояк	156,00	1 раз в 3 года	24	1 248,00
Управление МКД	руб.	3,43	ежемесячно	2662	567,92
Дежурство аварийной службы	руб.	0,70000	круглосуточно	2662	22 360,80
Сумма итого за год	руб.				431 329,74
Сумма итого за месяц	руб.				35 944,15
Стоимость работ на 1 м2 в месяц	руб.				13,50

Форма ежегодного отчета управляющей организации
перед собственниками помещений многоквартирного домаОтчет о работе Управляющей организации за период с 01.01.20 ____ до 31.12.20 ____
по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту
МКД № ____ по ул. ____Сведения о собираемости платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества
за 20 ____ год МКД № ____ по ул. ____

Остаток средств на 01.01. 20 ____, руб.		Начислено населению за 20 ____, руб.	Фактически уплачено в 20 ____, руб.		Остаток средств на 01.01. 20 ____, руб.	
Всего	В т.ч. средств населения		Всего	В т.ч. средств населения	Всего	В т.ч. средств населения

Сведения о расходовании средств, поступивших от населения
за содержание и текущий ремонт за 20 ____ год
МКД № ____ по ул. ____

Остаток средств на 01.01. 20 ____, руб.		Поступило от населения за 20 ____, руб.	Фактические расходы УК в 20 ____, руб.		Остаток средств на 01.01. 20 ____, руб.	
Всего	В т.ч. средств населения		Всего	В т.ч. средств населения	Всего	В т.ч. средств населения

Фактически выполнено работ, услуг за 20 ____ год
МКД № ____ по ул. ____

№ п/п	Наименование мероприятий	Ед.изм	Вып. объем работ за год	Сумма, руб.
1	2	3	4	5
1.	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА			
	Конструктивные элементы			
1	Замена дверных полотен	шт.		
2	Изготовление и установка решеток на продухи	шт.		
3	Ремонт крылец	м2		
4	Ремонт козырьков	м2		
5	Ремонт цоколя	м2		
6	Ремонт фасада	м2		
7	другие виды работ			
1.2	Инженерное оборудование			
1	Замена трубопроводов ХВС	м.п.		
2	Замена трубопроводов ГВС	м.п.		
3	Замена трубопроводов отопления	м.п.		
4	Масляная окраска поверхности стальных труб	м2		
5	Устройство изоляции и оберточного слоя труб	м2		
6	Замена запорной арматуры на стояках ХВС, ГВС	шт.		
7	Электротехнические работы			
	Смена электропроводки	м.п.		
	смена предохранителя	шт.		
	смена шин	шт.		
	смена выключателя	шт.		

	ремонт ВРУ	шт.		
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	дом		
8	другие виды работ			
1.3.	Текущий ремонт объектов благоустр.			
1	Ограждение контейнер.площадок(1шт.-10м)	м.п.		
2	другие виды работ			
2.	СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА			
2.1.	Конструктивные элементы ж/д			
1	Смена стекол	м2		
2	Прочистка дымвентканалов	п.м.		
3	Проверка наличия тяги в дымох. и венткан.	кв-р		
4	Очистка от мусора коз-в,кровель,чердак.	т		
5	Ремонт и укрепление окон.переплетл/кл, закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	шт.		
	замена ручек	шт.		
	смена петель	шт.		
	закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	шт.		
6	Технические осмотры кровли	м2		
7	другие виды работ			
2.2.	Внутридом.инженер.оборудование			
1	Утепление трубопров.в чердач.и подваль.	м2		
2	Промывка системы отопления	дом		
3	Подготовка узлов ХВС и арматуры по стоякам	узел		
	-покраска металлических поверхностей	м2		
	-врезка штуцеров под манометры	шт.		
4	Прочистка стояков ХВС	м.п.		
5	Проч-ка сис-мы канализации с зачек.раструб.	м.п.		
6	Подготовка узлов отопления и ГВС	узел		
	- промывка грязевиков	шт.		
	-установка шайб	шт.		
	-замена вентиля диаметром 15	шт.		
	-замена вентиля диаметром 25	шт.		
	-покраска металлических поверхностей	м2		
	-замена кранов на отоплении диаметром 32	шт.		
	- гидравлическое испытание узлов	м.п.		
7	Ликвидация воздуш.пробок в стояках	шт.		
8	Ликвидация воздуш.пробок на радиат.	Рад-р		
9	Включение отопления	дом		
10	Отключение отопления	дом		
11	Техническое обслуживание приборов учета (марка):	узел		
12	Поверка приборов учета	шт.		
13	Снятие показаний с общедомового прибора учета	шт.		
14	Снятие показаний с квартирных приборов учета	кв-р		
15	Замер параметров в отопит.период (24 раза в год)	узлы		
16	Аварийное обслуживание	м2		
17	Обслуживание ИТП	шт.		
18	Технические осмотры			
	- инженерное оборудование в квартирах	м2		
	- устройства в чердачных и подв.помещениях	м2		
	- оборудования в тепловых узлах	узел		
	- электрообор.и сетей на лест.клетках	лест.пл		
	- то же в подвалах	м2		
19	Обслуживание ППА	дом		
20	ППР электрощитков			
21	Техническое обслуживание внутренних газопроводов	дом		
22	другие виды работ			
3	Благоустройство и обеспечение сан. состояния жилых зданий			
1	Содержание придомовой территории			
	Уборка мусора с газонов	м2		
	Подметание земельного уч-ка в лет.период	м2		

	Сдвигка и подметание снега	м2з		
	Сезонное выкашивание травы, уборка опавших листьев	м2		
	подметание территории контейнерной площадки	м2		
2	Содержание МОП	м2		
	Влажное подметание полов в коридорах	м2		
	Влажное подметание лест.площадок и маршей выше 2-го этажа	м2		
	Влажное подметание лест.площадок и маршей ниже 2-го этажа	м2		
	Мытье лест.площадок и маршей	м2		
	Влажная протирка стен МОП	м2		
	Влажная протирка дверей МОП	м2		
	Влажная протирка окон	м2		
	Влажная протирка подоконников	м2		
	Влажная протирка радиаторов	м2		
3	Дератизация и дезинсекция МОП	м2		
4	Содержание и обслуживание мусорных контейнеров			
	Мойка контейнеров без шланга	шт.		
	дезинфекция контейнеров	шт.		
	Подметание земельного участка вокруг мусорного контейнера	м2		
5	Вывоз бытовых отходов	чел.		
6	Вывоз крупногабаритного мусора	чел.		
7	Демеркуризация ртутьсодержащих ламп	шт.		
8	Содержание и обслуживание мусоропровода			
	протяженность мусоропровода	п.м.		
	Количество загрузочных клапанов	шт.		
9	Другие виды работ			
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ			
1	Техническое освидетельствование	шт./год		
2	Страхование	шт.		
3	Техническое обслуживание	раз.		
4	Содержание и уборка лифта	шт.		
5	Другие виды работ			
6	Услуг (работ) по организационно – документальное обеспечению МКД	м2		
	Итого расходов по МКД, руб.			

