

ДОГОВОР

на оказание услуг по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома и агентирования в части оплаты коммунальных и прочих услуг

№(МКД) 19а по ул. Новгородская

г. Владимир

« » 20 г.

ООО «Мегаполис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», а в отношении агентирования «Агент», в лице директора Лапшова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, лицензии на право осуществления деятельности по управлению МКД № 19а от 2015 года с одной стороны и гр. _____

_____, являющийся Собственником помещения № дома № 19а по ул. Новгородская, на основании _____

_____ (акта прием - передачи на жилое помещение; свидетельства о регистрации права собственности, свидетельства о праве наследства, договора о приватизации, иного правоустанавливающего документа) серия № от выданного _____,

именуемый в дальнейшем «Собственник», а в отношениях агентирования «Принципал», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (протокол конкурса от « » 20 г) и условиях, определенных конкурсной документацией.

1.2. Условия являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, осуществления деятельности физических или юридических лиц, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и лицам, пользующимся их помещениями в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищно-коммунальные правоотношения.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает в течение установленного срока и за плату, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. В рамках данного договора Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, а поставщиками этих коммунальных услуг являются ресурсоснабжающие организации (РСО).

2.2. По настоящему договору Собственник (Принципал) поручает Управляющей организации (Агенту) заключить от своего имени, в своих интересах и за счет Собственника (Принципала) договоры с РСО и прочими организациями в целях обеспечения, предоставления собственнику коммунальных и прочих услуг. Управляющая организация (Агент) обязуется от своего имени, но за счет Собственника (Принципала) оплачивать счета за коммунальные и прочие услуги. Данное условие связано с тем, что Собственник (Принципал) фактически пользуется услугами, оказываемыми третьими лицами (поставщиками коммунальных услуг), однако соответствующие договоры на предоставление таких услуг заключены с данными организациями Управляющей организацией (Агентом).

2.3. Агентское вознаграждение за оказываемые выше услуги входит в размер тарифа, утвержденного собственниками на оказание услуг по настоящему Договору.

2.4. В состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 4) входят принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир или помещений, принадлежащих на праве собственности физическим или юридическим лицам либо ИП, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы (кроме лестниц нежилых помещений, предназначенных для одного нежилого помещения), лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1,2) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении № 1,2, обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и

имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества.

3.1.27. Осуществлять готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.29. Управляющая организация обязана заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) со специализированной организацией в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Взимать плату с Собственника (Принципала) помещения за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги в порядке и размерах, согласно раздела 4 настоящего Договора, и с учетом того, что Управляющая организация при сборе денежных средств в счет оплаты коммунальных (и иных жилищно-эксплуатационных услуг, оказываемых сторонними организациями) выступает в качестве Агента.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником и лицами, пользующимися их помещениями, своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. Взыскивать с Собственника или лиц, пользующихся их помещениями, в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или лиц, пользующихся общим имуществом МКД.

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

3.2.7. Осуществлять проверку технического состояния, наличия и целостности пломб, а также правильности снятия Собственником или лицами, пользующимися его помещением, показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в соответствии с порядком и сроками, установленными Правилами № 354.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику или иным лицам, пользователям его помещения, коммунальных ресурсов, в порядке, установленном Правилами № 354 при условии наличия у них просроченной задолженности.

3.2.9. Выступать в качестве инициатора проведения общего собрания собственников.

3.2.10. Управляющая организация вправе обрабатывать и распространять персональные данные собственника помещения только в пределах, установленных настоящим договором и с соблюдением требований ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных"

3.2.11. С целью защиты прав и законных интересов собственников обращаться от их имени в государственные органы, суды.

3.2.12. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению общим имуществом многоквартирным домом.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги в сроки, установленные настоящим Договором. В плату за услуги и работы по управлению включается стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. При временном неиспользовании помещений в многоквартирном доме для проживания граждан (осуществления деятельности) перекрывать в принадлежащем помещении все вентили на трубах горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения при наличии аварийной ситуации.

3.3.4. В срок, не превышающий 1 (один) месяц с момента приобретения права пользования (наем, собственность и др.) установить индивидуальные приборы учета и вызвать представителя Управляющей организации для составления Акта опломбировки (введения в эксплуатацию) и регистрации первоначальных показаний приборов учета после их установки.

3.3.5. При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета коммунальных услуг Собственник ежемесячно снимать показания и предоставлять их в Управляющую организацию каждого 20-25-го числа текущего месяца любым доступным способом, в том числе по телефону, по электронной почте, через сайт Управляющей организации, в квитанции при оплате.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы пользования и учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в том числе, лестничные клетки, марши, чердачные помещения и др.;

ж) соблюдать правила пользования лифтом, не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не проводить перепланировку помещения и переоборудования без получения соответствующих разрешений в порядке, установленным законодательством;

и) не совершать действия, ущемляющие права других собственников;

к) не производить слив строительных отходов в канализацию.

л) при возникновении у Собственника строительного мусора, он обязан осуществить вывоз своими силами и за счет собственных средств. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, коммунальными услугами и общим имуществом многоквартирного дома (в части, не противоречащей ЖК РФ), соблюдать права и законные интересы соседей. Использовать помещение по назначению и пределах, которые установлены ЖК РФ. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в занимаемые помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время. В случае аварийных ситуаций обеспечивать доступ в помещение работниками аварийных служб немедленно.

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

3.3.10. Согласовать с Управляющей организацией порядок, условия, время проведения строительных, ремонтных работ в жилых (нежилых) помещениях

собственников многоквартирного дома путем составления дополнительного соглашения, заключаемого между Управляющей организацией и Собственником жилого (нежилого) помещения.

3.3.11. Перед выполнением работ, связанных с монтажом водораспределительной системы и электро разводок внутри жилого помещения, представлять Управляющей организации схему конструктивных решений.

3.3.12. В течение 5 (пяти) дней с момента смены собственника помещения сообщить о данном факте в Управляющую компанию с приложением подтверждающего документа. С момента смены собственника помещения все обязательства по оплате коммунальных и иных платежей переходят на нового собственника помещения, независимо от даты представления соответствующего документа в Управляющую организацию.

3.3.13. При планируемой сдаче в аренду имеющихся в собственности площадей для осуществления коммерческой (некоммерческой) деятельности предварительно уведомить о данном факте Управляющую организацию. Собственник возлагает на себя ответственность за соответствие осуществляемой арендатором деятельности в предоставленных помещениях нормам действующего законодательства (нормы СНиП, ТУ и иных технических требований и регламентов).

3.3.14. Оплачивать услуги, которые не предусмотрены настоящим договором, но необходимы для обеспечения нормальной эксплуатации помещений. Оказание дополнительных услуг осуществляется на основании отдельного Договора и Протокола Общего собрания собственников.

3.3.15. В случае если собственник имеет статус юридического лица либо ИП представить в Управляющую организацию подтверждающие данный статус документы.

3.3.16. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ, соблюдать чистоту на контейнерной площадке.

3.3.17. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.18. Давать согласие на использование, обработку и передачу своих персональных данных в пределах выполнения своих обязанностей управляющей организацией.

3.3.19. Выполнять иные обязанности, установленные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Перерасчет осуществляется в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства. (

ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещений Собственника являются: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первое стыковое соединение) на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире (нежилом помещении), или сварное соединение на стояке; на системе отопления – до запорной арматуры (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления; на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире (нежилом помещении); по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы вводного автоматического выключателя, расположенного на этажном щитке; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (нежилое помещение).

2.7. Собственник передает в доверительное управление Управляющей организации недвижимое имущество – автономные котельные с входящим в них оборудованием (котлы, ГРПШ, газопровод), лифт и лифтовое оборудование, наружное освещение и кабельные линии, внешние сети водопотребления и водоотведения, относящиеся к вышеуказанному многоквартирному дому, а Управляющая организация обязуется осуществлять управление этим имуществом.

2.8. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также и иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

2.9. Собственник делегирует Управляющей организации права по передаче внешних сетей водоснабжения и водоотведения (до задвижки в дом), тепловых сетей, наружных сетей освещения и кабельных линий, сетей газоснабжения на баланс соответствующих коммунальных предприятий города.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее _____ (не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора).

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – лицензии:

- оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 1, 2 и 3 к настоящему Договору,

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе (имеющееся отметить галочкой):

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

Качество предоставляемых коммунальных услуг обеспечивается ресурсоснабжающими организациями в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства, Управляющая организация в данных отношениях выступает в качестве Агента. Расчеты за коммунальные услуги производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее Правила № 354).

Качество предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома должно соответствовать требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2009 года № 491, от 03.04.2013 года № 290, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, а также иных нормативных актов, регламентирующих порядок содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Перечень и периодичность проведения работ и оказания услуг устанавливается собственниками помещений, но с учетом положений Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.4. Предоставить услуги по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника (ов) и лиц, пользующихся его (их) помещениями, заявки, устранять аварии, а также работы по заявочному ремонту в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления, жалобы и претензии от Собственника и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, в части управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, принимать меры, необходимые для устранения недостатков в установленные законом сроки. В случае, если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет, Управляющая организация вправе не раскрывая

запрашиваемую информацию, сообщить адрес, указанного официального сайта, где размещена, указанная информация (www.uyt33.ru).

3.1.7. Принимать обращения (заявления, претензии и др.) от собственников помещений в письменной форме, по электронной почте, через официальный сайт, а также иные информационные системы, определенные соответствующим нормативным актом.

3.1.8. Информировать Собственника и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, о сроках предстоящего планового перерыва предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предлагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки и дефекты, указанные в приложении № 3 к настоящему Договору, а также дефекты, выявленные в процессе эксплуатации жилого дома.

3.1.9. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения и (или), тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на информационных стендах офиса Управляющей организации, а также путем размещения информации на обратной стороне платежного документа и официальном сайте Управляющей организации.

3.1.11. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным, а также размещать квитанции на сайте ГИС (после вступления в законную силу норм, устанавливающих данную обязанность).

3.1.12. Обеспечивать Собственника и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах жилого дома, на информационных стендах и официальном сайте Управляющей организации.

3.1.13. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещений Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями, время доступа в помещения, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й), при этом Собственник не должен препятствовать проведению аварийных или иных, признанных необходимыми, работ, направленных на устранение неисправностей и дефектов.

3.1.14. При необходимости, заранее извещать Собственника помещения в многоквартирном доме о проведении общего собрания собственников по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в жилом доме, путем вывешивания объявлений на информационных стендах домов или подъездов, а также на сайте Управляющей компании, а также сайте ГИС (после вступления в законную силу норм, устанавливающих данную обязанность).

3.1.15. Представлять Собственнику (Принципалу) отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года (в т.ч. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Приказом

Минстроя РФ от 26.10.2015г. № 761/пр). Отчет о выполнении Договора может быть предоставлен следующим образом: по форме отчета Управляющей организации путем размещения на информационных стендах в подъездах МКД и на официальном сайте Управляющей организации, на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг осуществляет в соответствии с Порядком приемки работ (услуг) по Договору Приложение № 5

3.1.16. В случае аварийной ситуации, на основании заявки Собственника или лиц, пользующихся их помещениями, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба имуществу и выявлении причин и виновного лица.

3.1.17. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома при выполнении соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.1.18. Производить начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Собственника (Принципала) за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги. При этом перерасчет производится исключительно в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе в случае ненадлежащего исполнения и (или) неисполнения работ (услуг), снижении качества работ (услуг) и др.

3.1.19. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм, а также выступать в суд с целью защиты прав и законных интересов собственников.

3.1.20. В случае расторжения настоящего Договора передать всю необходимую для осуществления управления МКД документацию уполномоченному лицу.

3.1.21. Вести реестр собственников помещений.

3.1.22. В случае непредставления или ненадлежащего представления жилищно-коммунальной услуги составлять соответствующий акт.

3.1.23. Размещать информацию в соответствии с законодательством РФ в государственной информационной системе ЖКХ, а также на стендах и сайте Управляющей организации, и иных информационных площадках, предусмотренных нормами действующего законодательства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.24. При принятии собственниками помещений решения об использовании ГИС ЖКХ, Управляющая компания обязана руководствоваться содержанием ФЗ от 21.07.2014 года № 263-ФЗ либо иными актами, регламентирующими данный вопрос.

3.1.25. В случае изменения перечня МКД, которые находятся в оперативном управлении Управляющей организации, последняя, обязана разместить указанную информацию на официальном сайте в срок не позднее 3 дней, а также направить ее в орган государственного жилищного надзора.

3.1.26. Приобретать коммунальные ресурсы, потребляемые при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Правилах № 354.

3.4.4. Подписывая настоящий Договор, собственник помещения выражает свое согласие на возможность обработки и использования персональных данных (любая информация, относящаяся прямо или косвенно к определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) Управляющей организации в рамках осуществляемой ей деятельности, а именно, использовать указанные персональные данные путем размещения необходимой информации на официальном сайте организации, досках объявлений и иных общедоступных местах Управляющей организации. При этом распространение указанных персональных данных не должно иметь своей целью причинение ущерба и иного вреда собственнику помещения, а персональные данные могут в себя включать сведения о фамилии, имени, отчестве собственника помещения, номере (адресе) квартиры (помещения), находящегося в управлении Управляющей организации, сумму долга, образовавшейся в отношении указанной квартиры (помещения). Распространение иных персональных данных возможно только после получения дополнительного согласия от собственника помещения.

3.4.5. Принять общим собранием собственников помещений МКД решение об использовании системы ГИС ЖКХ (после вступления в законную силу норм, устанавливающих данную обязанность), определить лиц, уполномоченных на использование системы и запрашивать информацию, предусмотренную действующим законодательством.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Цена Договора, размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальных и прочих услуг и порядок их внесения

4.1. Цена Договора определяет объем комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирного дома) и предоставлению коммунальных услуг. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома в полном объеме. Размер платы за содержание помещения устанавливается открытым конкурсом по отбору управляющей организации для управления МКД на три года. В дальнейшем на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее одного года.

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

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения на момент заключения настоящего договора составляет _____ руб. на 1 кв.м. в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов

потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством, с учетом содержания п.п. 2.2., 2.3. настоящего Договора.

4.5. Не использование Собственником, нанимателем или иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4.6. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами 354.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, за потребленные коммунальные услуги производится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция – для физических лиц, акт и счет на оплату – для юридических лиц), предоставляемых не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. В предоставленном счете указываются сведения в соответствии с п. 69 Правил № 354, а также сумма пени, определенная в соответствии с ЖК РФ.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества проводится только на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома и может изменяться в соответствии с действующими на тот момент законодательными актами. Решение о порядке и способе формирования фонда капитального ремонта принимается собственниками помещений в сроки, установленные законодательством и оплачивается самостоятельно, вне зависимости от оплаты иных предоставляемых услуг. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта определяются в порядке, установленном действующим законодательством.

4.10. При сборе денежных средств на капитальный ремонт общего имущества Управляющая организация выступает в качестве Агента.

4.11. Сведения об установлении, введении или изменении цен (тарифов) на коммунальные услуги публикуются в средствах массовой информации. Цены (тарифы) на коммунальные услуги считаются измененными с момента введения новых цен (тарифов), о чем Управляющая организация оповещает Собственников жилых (нежилых) помещений за месяц до изменения тарифов.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за выполнение условий настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном нормами действующего законодательства, за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договор

5.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о переходе права собственности на данное жилое (нежилое) помещений и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений и оплаты жилищно-коммунальных услуг по указанный день.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Собственник несет ответственность за исправность находящихся в его пользовании приборов учета и за правильность предоставляемых в Управляющую организацию сведений по данным приборам. В случае, если будет установлено, что приборы учета не исправлены, а собственник вовремя не сообщил о данном факте представителю Управляющей организации в письменной форме, Управляющая организация оставляет за собой право производить начисление за потребленные услуги в соответствии с Правилами № 354. При установлении правильных показаний приборов учета во время проверки технического состояния и показателей индивидуальных приборов учета Собственнику (потребителю) производится перерасчет размера платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка.

5.6. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника или лиц, пользующихся его помещениями, или общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, а также по требованию Управляющей организации, либо Собственника, составляется Акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией, Собственником или лицом, пользующимся его помещениями, своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его помещениями, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей).

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые имения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением в многоквартирном доме. Второй экземпляр находится в Управляющей организации.

6.5. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация). При этом финансовые расходы несет сторона, которая привлекает эксперта (экспертную организацию).

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде по месту нахождения ООО «Управляющая компания «Уют».

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником или лицом, пользующимся его помещением в многоквартирном доме, в письменном виде или по электронной почте, и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.3. Порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, но с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491, 290.

7.4. Информационное взаимодействие между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме осуществляется посредством размещения всей необходимой информации на официальном сайте управляющей организации: www.uyt33.ru/, на информационных стендах в МКД и офисах управляющей организации, путем официальной переписки на бумажных носителях либо в электронном виде на почту управляющей организации ooomegapolis33@yandex.ru/

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

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательства продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или

прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обстоятельств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен на три года. Начало действия договора определяется датой подписания сторонами и действует до _____ г.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством. Заключение договора управления с другой управляющей организацией в период действия настоящего Договора не допускается, заключенный договор с другой управляющей организацией считается ничтожным.

9.3. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в жилом доме и предоставления подтверждающих документов при условии отсутствия и (или) погашения существующей задолженности Собственника перед Управляющей организацией за оказанные жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

9.4. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора, Собственник не предоставит протокол решения общего собрания об избрании иной формы управления, либо иной Управляющей организации, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников или лиц пользующихся его помещениями в многоквартирном доме возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора и не возмещенных Собственниками. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками или лицами, пользующимися его помещениями в многоквартирном доме указанных расходов.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложения № 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 4 Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 Порядок приемки работ (услуг) по Договору;

Приложение № 6 Форма отчета по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Мегаполис»
Почтовый адрес: 600029, г. Владимир,
ул. Куйбышева, 5, помещ. 23, тел. 47-15-21
ИНН 3328464249 КПП 332901001
ОГРН 1093328001744 от 24.04.2009
ОКПО 89767757
ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»
г. Ярославль
БИК 047888760
к/с 30101810300000000760
р/с 40702810802000124035

Собственник:

ФИО _____

паспорт сер _____ № _____
выдан _____

дата « ____ » _____ 20 ____ г

Директор _____ Е.А. Лапшов

М.П.

Перечень услуг и работ

№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№	Наименование работ	Периодичность
1.	Уборка лестничных площадок и маршей	Сухая уборка – 3 раза в неделю. Влажная уборка – 1 раз в неделю
2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков. Обметание пыли с потолков.	1 раз в год
3.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон в МОП.	2 раза в год
4.	Уборка технического этажа и подвального помещения	2 раза в год
5.	Уборка кабин лифтов	Ежедневно
6.	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
7.	Окос газона	По мере необходимости
8.	Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
9.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
10.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
11.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
12.	Вывоз крупногабаритного мусора	По графику
13.	Техническое обслуживание лифтов и крышной котельной	Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно.
14.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
15.	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период

16.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
17.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
18.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
19.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка – по мере выявления неисправностей. Проверка исправности канализационных вытяжек – по мере выявления неисправностей. Проверка исправности дымовентиляционных каналов – 1 раз в год. Ремонт электропроводки, смена перегоревших лампочек, смена и ремонт выключателей МОП – по мере выявления неисправностей.
20.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
21.	Проверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	По мере необходимости
22.	Прием и выполнение заявок Собственников и лиц, пользующихся его помещением по устранению аварийных ситуаций и нарушений	В соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору

23.	Дератизация и дезинфекция	По мере необходимости
24.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно

Приложение № 2 к договору
№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

**Перечень
Работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в
многоквартирном доме**

№	Вид работ	Состав работ
Работы по техническому обслуживанию		
1.	Технические осмотры жилых домов	1. Выполнение общих плановых осмотров – весной, осенью до начала отопительного сезона (2 раза в год) 2. Выполнение осмотров вентиляционных каналов, дымоходов не реже 3 раз в год до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона, в середине отопительного сезона и после окончания отопительного сезона 3. Выполнение осмотров внутридомовых инженерных сетей и оборудования в местах общего пользования (2 раза в год). 4. Проведение периодических технических осмотров внутридомового газового оборудования и внешних газовых сетей жилого дома с помощью специализированной организации (по графику) 5. Проведение внеплановых осмотров конструктивных элементов здания, инженерных сетей и оборудования в МОП (по мере необходимости).
2.	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров жилых домов	1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов; набивка сальников; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, сливающих кранов,

		вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры). 2. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение сгонов; зачеканка раструбов; устранение общедомовых участков засоров канализационных стояков, других систем канализации (кроме квартирных отходов). 3. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения в местах общего пользования (ремонт электропроводки; смена перегоревших лампочек; смена и ремонт выключателей и розеток в МОП). 4. Проверка неисправности и канализационных вытяжек. 5. Проверка неисправности вентиляционных каналов, дымоходов. 6. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей гребней в местах повреждения кровли.
3.	Работы по контролю объемов, качеству предоставляемых коммунальных услуг	1. Учет объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета. 2. Снятие показаний объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета. 3. Снятие показаний поквартирных электроприборов учета. 4. Передача сведений (показаний) общедомовых приборов учета в РСО. 5. Составление актов при нарушении качества или порядка предоставления коммунальных услуг.
4.	Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации	1. Промывка, опрессовка, регулировка систем центрального отопления, в т. ч. тепловых узлов; консервация систем центрального отопления после окончания отопительного сезона. 2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

		3. Восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов.
		4. Ремонт дверей, окон в местах общего пользования, в т. ч. остекление
		5. Утепление чердаков, подвалов зданий.
		6. Укрепление, ремонт парапетов, парапетных ограждений, устройств заземления зданий.
		7. Прочистка ливневой канализации дома, очистка желобов и воронок организованного водостока, укрепление и ремонт водосточных труб.
		8. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов и дымоходов.
		9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
		10. Восстановление нарушенных участков отмостки здания.
5.	Прочие работы	1. Очистка кровель от снега, наледи, мусора.
		2. Очистка от мусора подвалов, чердаков.
		3. Дератизация и дезинфекция подвалов, технических подполий, других мест общего пользования.
		4. Восстановление номерных знаков и аншлагов на домах.
		5. Уборка и очистка придомовой территории (согласно площади земельного участка, находящегося в общей собственности), сбор и вывоз бытовых отходов.
		6. Уход за зелеными насаждениями на придомовых территориях (устройство цветников, полив, покос травы, посадка и обрезка деревьев и кустарников).
		7. Ремонт и содержание малых архитектурных форм на придомовых территориях.
		8. Содержание детских и спортивных площадок.
		9. Ремонт и содержание наружного освещения входов в подъезды.
Работы по текущему ремонту		

6.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен.
		2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления.
		3. Восстановление гидроизоляции фундаментов.
		4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
		5. Устройство и восстановление вентиляционных коробов.
		6. Ремонт отмостки.
		7. Восстановление прямиков, входов в подвалы.
7.	Работы, выполняемые по ремонту стен, в местах общего пользования	1. Заделка трещин, расшивки швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен.
		2. Смена отдельных элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов.
		3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
8.	Работы, выполняемые при ремонте перекрытий	1. Временное крепление перекрытий.
		2. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
9.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, мягких кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям,
		2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.
		3. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
		4. Частичная замена рулонного ковра.
		5. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
		6. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания.

10.	Работы, выполняемые при ремонте оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к местам общего пользования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования. 2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования.
11.	Работы, выполняемые при ремонте перегородок	<ol style="list-style-type: none"> 1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок.
12.	Лестницы, балконы, крыльца; зонты-козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. 2. Замена отдельных ступеней. 3. Частичная замена и укрепление металлических перил. 4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей.
13.	Работы, выполняемые при ремонте полов помещений, в местах общего пользования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.
14.	Работы, выполняемые по внутренней отделке помещений, в местах общего пользования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования. 2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования; а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших по вине управляющей организации.
15.	Работы, выполняемые по наружной отделке	<ol style="list-style-type: none"> 1. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей. 2. Частичный ремонт фасадов зданий.
16.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	<ol style="list-style-type: none"> 1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры в МОП. 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов. 3. Утепление труб, расширительных баков.

		<ol style="list-style-type: none"> 4. Смена арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем. 5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. 6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции. 7. Промывка системы центрального отопления. 8. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
17.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий 2. Смена отдельных фасованных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования. 3. Ремонт и прочистка водонагревателей. 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов. 5. Ремонт внутренних водостоков. 6. Ремонт и замена вентилях на розливах. 7. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования. 8. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
18.	Работы, выполняемые по ремонту системы электроснабжения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования. 2. Ремонт и замена внутридомовых электрических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования. Смена электро лампочек.
19.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ремонт входных площадок, отмосток. 2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях. 3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях.

20.	Разные работы	1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагштоков на домах.
		2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
		3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на технических этажах и в подвалах домов.
		4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения.
		5. Техническое обслуживание, текущий ремонт и освидетельствование лифтов специализированными организациями.
		6. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования котельных специализированными организациями.
		7. Страхование опасных объектов.
		8. Ремонт и поверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.
		9. Ремонт, телевизионных антенн коллективного пользования.

Примечание: 1. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать:
для кровельных покрытий – 50%;
для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15%.
2. Планирование объемов работ по текущему ремонту жилых домов производится в пределах средств, предусмотренных в действующем тарифе на содержание и ремонт жилья для проведения данного вида работ.

Приложение № 3 к договору
№ _____ от « _____ » _____ 20__ г.

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1. Протечки в отдельных местах крыши	Не бол() ! суток

(кровли)	
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Приступить к работам немедленно, срок устранения в зависимости от характера неисправности
4. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5. Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8. Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9. Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10. Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих () ущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)

11. Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12. Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушение	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16. Протечка в перекрытиях, вызванная нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19. Неисправности лифта	Не более 1 суток
20. Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Примечание: Сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки потребителей.

Описание

состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Техническое состояние
1.	Ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)	
2.	Ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы (кроме лестниц нежилых помещений), лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (включая котельные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)	
4.	Крыши	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (квартиры)	
6.	Земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастра, с элементами озеленения и благоустройства	
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	

Порядок приемки работ (услуг) по Договору

1. Не позднее 10 рабочих дней по окончании 1 квартала года следующего за отчетным периодом Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме (МКД) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД отчетным периодом в настоящем Договоре признается год.
3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений МКД в сроки, указанные в п.1 настоящего Договора осуществляется:
 - путем передачи лично Представителю собственников помещений МКД. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся 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 помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.
5. Представитель собственников помещений в МКД в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
6. В случае если в срок, указанный в п. 5 настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
7. В случае если в МКД не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 5 и п.6 настоящего Договора в указанном случае не применяются.
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 МКД не требуется.
9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в установленном порядке, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД по ул. _____, д. № _____ за 20__ год

№ п/п	Наименование	Содержание и текущий ремонт ж/ф (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия), руб.
1	Задолженность по оплате на начало отчетного периода		
2	Сальдо (перерасход (-)/экономия (+)) на начало отчетного периода по выполненным работам		X
3	Начислено за отчетный период		
4	Оплачено в отчетном периоде		
5	Прочие (поступления) доходы от использования общего имущества		X
6	Выполнено работ (оказано услуг)		X
7	Задолженность по оплате на конец отчетного периода: п.1+п.3-п.4		
8	Сальдо (перерасход (-) /экономия (+)) по выполненным работам на конец отчетного периода: п.2+п.4+п.5-п.6		X
	Выполнено работ (оказано услуг)		Затраты за отчетный период, руб.
6	Выполнено работ (оказано услуг) всего, в том числе:		
6.1	Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД <i>(Перечень работ и услуг)</i>		
6.2	Расходы по благоустройству и обеспечению санитарного состояния жилых домов и придомовой территории - всего, в т. ч.: <i>(перечень работ и услуг)</i>		
6.3	Услуги и работы по управлению МКД		
6.4	Налог УСН		
6.5	Прочие расходы: банковское обслуживание		
6.6	Коммунальные услуги, потребленные в целях содержания общего имущества в МКД		