

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Сыктывкар

«08» апреля 2014 г.

\_\_\_\_\_ г.р., имеющий паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, проживающий по адресу \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Заказчик с одной стороны и ООО «Управляющая компания «Солнечный дом» в лице исполнительного директора Мельник Елены Анатольевны действующего на основании доверенности №11/13 от 25.12.13, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

- 1.1. Управляющая организация по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, расположенного по адресу: ул. Мира, д. 45 (далее - МКД), предоставлять коммунальные услуги Заказчику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.
- 1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями (далее по тексту – Помещения), признаются (далее по тексту - Потребители): Собственники Помещений и члены их семей, наниматели Помещений и члены их семей, пользователи Помещений по иным законным основаниям, граждане, фактически проживающие (находящиеся) в Помещениях.
- 1.3. В состав общего имущества в многоквартирном доме включается:
  - а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
  - б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
  - в) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
  - г) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в Приложениях к настоящему договору.
- 1.5. Управляющая организация вправе оказывать дополнительные услуги и другие виды работ по заявкам Заказчиков за отдельную плату.
- 1.6. Управляющая организация по поручению Заказчиков осуществляет распоряжение общим имуществом МКД (сдача в аренду помещений в местах общего пользования, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведением работ) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, компенсацию оплаты за жилищно-коммунальные услуги, а также на иные цели устанавливаемые собственниками, либо управляющей организацией с согласия собственников в пределах предоставленных ими полномочий.
- 1.7. Отношения сторон, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным соглашением (договором), заключаемым на основании решения собственников помещений о проведении капитального ремонта, которое должно содержать:
  - а) сроки начала проведения капитального ремонта;
  - б) перечень, объем работ;
  - в) стоимость работ;
  - г) порядок финансирования ремонта и сроки возмещения расходов;
  - д) иные условия в соответствии с действующим законодательством и предложениями управляющей организации.
- 1.8. Управляющая организация при заключении договоров с подрядчиками по содержанию и ремонту жилья и поставщиками коммунальных услуг, и иных услуг вправе вступать во взаимоотношения от своего имени и за счет Заказчиков, либо от имени и за счет Заказчиков.
- 1.9. Граница эксплуатационной ответственности за состояние и обслуживание инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления между собственниками и Управляющей организацией установлена по месту соединения стояка и отвода от стояка, предназначенного для снабжения ресурсами отдельного помещения, не относящегося к общему имуществу собственников в многоквартирном доме.
- 1.10. Граница эксплуатационной ответственности сторон за состояние и обслуживание электроустановок установлена по отводящим клеммам пакетного выключателя (автоматического выключателя) на квартиру установленного в этажном ЩО на лестничной клетке.

## 2. Обязанности сторон.

### 2.1. Заказчик обязан:

- 2.1.1. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, электротехнических устройств (в том числе автоподогрев), загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 2.1.2. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение и санитарно-техническое, электротехническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, осуществлять его текущий ремонт.
- 2.1.3. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций

- многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, помещений, входящих в состав общего имущества собственников в многоквартирном доме.
- 2.1.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.1.5. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).
- 2.1.6. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электрических сетей, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.1.7. Вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета с постановкой их на соответствующий учет в управляющей организации. Оплата услуг по вводу в эксплуатацию индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов является дополнительной услугой, и осуществляется Заказчиком на основании заключенного с ним договора и в соответствии с действующими расценками.
- 2.1.8. Согласовывать с Управляющей организацией любые виды переоборудования и перепланировок по инженерным сетям (электро-, тепло-, водоснабжения и канализации).
- 2.1.9. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц, пчёл. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 2.1.10. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, контролировать срок их поверки и сохранность паспортов к ним.
- 2.1.11. Соблюдать Правила использования индивидуальных приборов учета (Приложение № 5).
- 2.1.12. В течение трех дней (если иной срок не предусмотрен действующими нормативно-правовыми актами) с момента изменения соответствующих сведений сообщать в управляющую организацию:
- О способах связи с целью информирования, в том числе о почтовых адресах, телефонах, адресах электронной почты;
  - Об изменении состава фактически проживающих граждан;
  - О сдаче (персдаче) помещений третьим лицам;
  - Об изменениях в технических характеристиках помещения (в том числе при отражении измененных сведений о площади помещения в технических документах в связи с ранее допущенными неточностями, ошибками и т.д.);
  - О прекращении права собственности на помещение;
  - О всех других существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на исполнение настоящего договора.
  - Об адресах и телефонах лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при возникновении аварийной ситуации при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 2.1.13. В случае несвоевременного информирования управляющей организации об изменении технических характеристик помещения (подтверждаемых соответствующими техническими документами), измененные сведения начинают учитываться при осуществлении расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг с момента поступления такого обращения.
- 2.1.14. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 08.00).
- 2.1.15. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
- 2.1.16. Работа грузопассажирских лифтов в течение шести месяцев со дня сдачи жилого дома в эксплуатацию организуется по временному расписанию. Пассажирские лифты на данный период будут отключены.
- 2.2. Управляющая организация обязана:**
- 2.2.1. Оказывать Заказчику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в настоящем Договоре, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, в том числе:
- холодное водоснабжение;
  - горячее водоснабжение;
  - водоотведение;
  - электроснабжение (в случаях и порядке, предусмотренных законом);
  - отопление (теплоснабжение);
- 2.2.2. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть выполнены.
- 2.2.3. Рассматривать жалобы и заявления Заказчиков, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества собственников, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в 30-дневный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
- 2.2.4. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
- 2.2.5. Вести лицевые счета и осуществлять расчеты с потребителями.
- 2.2.6. Вести претензионно-исковую работу с потребителями.
- 2.2.7. Вести сбор, хранение, обработку необходимых персональных данных потребителей, а также правоустанавливающей документации, подтверждающей в соответствии с законом наличие имущественных прав в отношении помещений, расположенных в многоквартирном доме.
- 2.2.8. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 2.2.9. Осуществлять контроль качества предоставляемых коммунальных услуг.
- 2.2.10. Осуществлять функции лица, ответственного в соответствии с действующим законодательством за регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания, с выдачей справок о месте проживания, составе семьи, о

стоимости услуг, выписка с лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями, документов для обмена паспорта.

### **3. Права сторон.**

#### **3.1. Заказчики имеют право:**

- 3.1.1. При причинении ущерба личному имуществу вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений. Денежная оценка причиненного ущерба выполняется лицами, осуществляющими в соответствии с действующим законодательством соответствующие виды деятельности.
- 3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, коммунальных услуг.

#### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

- 3.2.1. Инициировать и организовывать проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.2. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

### **4. Порядок расчетов.**

#### **4.1. Порядок определения цены договора.**

- 4.1.1. Цена договора (плата за жилищно-коммунальные услуги) для каждого собственника состоит из:
  - а) стоимости содержания и текущего ремонта жилого помещения приходящейся на 1 кв.м. общей площади помещения принадлежащего собственнику, в которую включаются (с учетом состава общего имущества в многоквартирном доме):
    - 1) стоимость содержания и ремонта общего имущества собственников помещений (без учета услуг по вывозу твердых бытовых отходов и обслуживанию лифтов, общедомовых приборов учета, элеваторных узлов), а также услуг и работ по управлению многоквартирным домом;
    - 2) стоимость обслуживания лифтов (при наличии);
    - 3) стоимость вывоза твердых бытовых отходов;
    - 4) стоимость обслуживания общедомового прибора учета, узла регулирования (при наличии);
  - б) стоимости оказываемых коммунальных услуг, рассчитываемой в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.1.2. В случае уступки права требования платы за коммунальные услуги Управляющей организацией ресурсоснабжающей организации, либо изменения законодательства предусматривающего возможность непосредственных расчетов населения с ресурсоснабжающей организацией, Заказчик обязан вносить плату за оказанные коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) непосредственно ресурсоснабжающей организации.
- 4.1.3. Стоимость (Тариф) соответствующих услуг и работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения на момент заключения договора устанавливается Приложением № 8 к настоящему договору.
- 4.1.4. Включение в счет квитанцию платы за капитальный ремонт осуществляется на основании соответствующих решений собственников, а также заключенных на основании таких решений договоров.
- 4.1.5. Стоимость содержания и ремонта жилого помещения ежегодно индексируется в соответствии с уровнем инфляции, определяемого на основании индекса-дефлятора, устанавливаемого Минэкономразвития РФ для категории услуг предприятий ЖКХ и публикуемого на официальном сайте органа.
- 4.1.6. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.1.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующими правилами, установленными уполномоченным органом Российской Федерации.

### **5. Ответственность сторон.**

- 5.1. Управляющая организация освобождается от ответственности, в случае если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
- 5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему договору.
- 5.3. Заказчик несет ответственность за своевременность сдачи показаний индивидуальных приборов учета энергоресурсов (ИПУ), и достоверность их показаний, а в случае, если объем коммунального ресурса рассчитывается исходя из количества проживающих граждан и установленных нормативов потребления коммунальных услуг, за надлежащее уведомление управляющей организации о количестве проживающих (в том числе временно) граждан.
- 5.4. В случае виновного (умышленное неисполнение, неосторожность) неисполнения собственником обязательств по настоящему договору (кроме неисполнения обязательств по оплате коммунальных услуг, ответственность за которое предусмотрена соответствующим законодательством) он обязан уплатить управляющей организации неустойку в размере 500 рублей за каждый расчетный период в течение которого имелся факт неисполнения обязательств.
- 5.5. Указанная в пункте 5.4 договора ответственность наступает после письменного предупреждения собственника и неисполнения соответствующего обязательства в течение 10 дней с момента получения такого предупреждения.

### **6. Порядок разрешения споров. Уведомление сторон.**

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. В предусмотренных настоящим договором случаях стороны направляют друг другу информационные сообщения, к которым относятся: обращения, уведомления, предупреждения и т.д.

- 6.3. Если иное не предусмотрено прочими пунктами договора, сторона считается получившей информационное сообщение:
- При направлении заказного письма с уведомлением на адрес регистрации по месту жительства физического лица, либо указанный стороной в целях связи - в момент получения отправителем уведомления с отметкой о вручении, либо возврата неврученного почтового отправления. Надлежащее уведомление подтверждается также опубликованием факта вручения соответствующего почтового отправления на официальном сайте Почты России.
  - При направлении электронного письма на электронный адрес, указанный стороной в целях связи – по окончании суток с момента направления такого письма.
  - При направлении текстового (СМС) сообщения на номер телефона, указанный стороной в этих целях – в момент получения отправителем уведомления о доставке сообщения.
  - При размещении на информационном стенде – по истечении суток с момента размещения.

## 7. Порядок осуществления контроля и фиксации отдельных фактов.

- 7.1. Управляющая организация на основании письменного обращения потребителя обязана:
- направлять своего представителя для составления актов о ненадлежащем выполнении своих обязанностей;
  - предоставлять информацию и сведения в порядке и объеме установленном в настоящем договоре;
- 7.2. Неисполнение обязательств по настоящему договору, а также иные юридические факты, связанные с управлением многоквартирным домом фиксируются в соответствующих актах.
- 7.3. В случаях, если форма, порядок и срок составления акта не установлен действующим законодательством, применяются соответствующие положения настоящего договора. Общие положения о составлении актов, предусмотренные настоящим разделом договора, применяются в случаях, если специальные требования не установлены другими пунктами договора.
- 7.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая:
- представителя управляющей организации, либо подрядчика оказавшего соответствующую услугу или выполнившего конкретную работу;
  - потребителя;
  - свидетеля (в случае привлечения нескольких свидетелей – ими должны являться граждане, проживающие в разных жилых помещениях);
- 7.5. Кроме названных лиц, к составлению Акта могут привлекаться представители уполномоченных органов, иные лица, уполномоченный общим собранием представитель собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.6. Акт должен содержать:
- дату и время его составления;
  - дату и время проведения соответствующего осмотра, обследования, проведения замеров, выявления нарушения;
  - описание соответствующих результатов осмотра, обследования, проведения замеров, выявленных нарушений (в случае, если проводилась фото, видеосъемка – соответствующие фотографии, реквизиты файлов и т.п.);
  - точные или предположительные причины нарушений;
  - разногласия, особые мнения и объяснение членов комиссии;
  - подписи членов комиссии.
- 7.7. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее последнего воскресения апреля года, следующего за отчетным годом. При этом отчет доводится до сведения потребителей:
- путем вывешивания на досках объявлений в подъездах, иных оборудованных для этого местах;
  - путем предоставления копии по письменному обращению потребителя;
  - путем направления электронного отчета по электронному обращению потребителя, либо ссылки на отчет, размещенный на официальном сайте управляющей организации, ином официальном месте размещения информации в электронном виде.
- 7.8. Факт проживания граждан в помещении при отсутствии надлежащего уведомления о факте проживания управляющей организации может устанавливаться соответствующим актом, подписанным как минимум тремя свидетелями в число которых не включаются представители управляющей организации, представителем управляющей организации. Указанный акт, помимо сведений, предусмотренных пунктом 7.6 настоящего Договора, должен включать в себя имена (фамилия, имя, отчество) проживающих граждан, а также засвидетельствованный период их проживания.
- 7.9. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе избрать уполномоченного представителя собственников, а также лицо, его замещающее со следующими полномочиями: подписание актов, в том числе выполненных работ и оказанных услуг, с правом привлечения к приемке работ и услуг уполномоченного представителя собственников, контролировать исполнение обязательств, активировать факты не предоставления услуг или не выполнения работ.

## 8. Прочие условия.

- 8.1. Срок действия настоящего договора устанавливается в 5 (пять) лет с момента его подписания. В случае, если ни одна из сторон до окончания срока действия договора не заявила о расторжении договора управления в связи с истечением срока его действия, он считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме утвержденным на общем собрании собственников в многоквартирном доме. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.
- 8.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме, либо если указанным лицом не исполнены обязательства, возникшие из настоящего договора. При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.
- 8.4. Все приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.
- 8.5. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.
- 8.6. К настоящему договору прилагаются:
- Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. - Приложение № 1
  - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом - Приложение № 2
  - Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД - Приложение № 3
  - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования. - Приложение № 4
  - Правила использования индивидуальных приборов учета - Приложение № 5
  - Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - Приложение № 6

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Жильцы по реестру**

**Управляющая организация:**

**ООО «УК «Солнечный дом»**

167000 Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Мира, д.45

ИНН/КПП 1121022846/112101001

Отделение №8617 Сбербанка России г.Сыктывкар

БИК 048702640

Счет банка 30101810400000000640

р/с 40702810228000098511

тел. 575-273

\_\_\_\_\_ / Мельник Е.А. /

Адрес дома: **ул. Мира, дом 45.**

Год постройки **2013**. Число этажей **16**. Кол-во подъездов **2**.

Количество квартир **174**. Общая площадь здания **12673,3** м<sup>2</sup>.

Общая площадь жилых помещений **8750,1** м<sup>2</sup>,

Общая площадь нежилых помещений **401,2** м<sup>2</sup>,

Серия, тип постройки \_\_\_\_\_

Год проведения капитального ремонта \_\_\_\_\_

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

| № п/п | Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома  |
|-------|--|
| 1.    | <b>ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ИНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД, ОГРАЖДАЮЩИЕ НЕСУЩИЕ, НЕНЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ</b>  |
| 1.1   | Межквартирные лестничные площадки  |
| 1.2   | Лестницы   |
| 1.3   | Коридоры   |
| 1.4   | Чердаки  |
| 1.5   | Вентиляционные шахты   |
| 1.6   | Технические подвалы  |
| 1.7   | Фундаменты   |
| 1.8   | Наружные стены   |
| 1.9   | Плиты перекрытий   |
| 1.10  | Плиты подъездных козырьков   |
| 1.11  | Крыша, кровля  |
| 1.12  | Парапеты   |
| 1.13  | Окна помещений пользования   |
| 1.14  | Двери помещений общего пользования   |
| 1.15  | Перила (поручни) в местах общего пользования   |
| 1.16  | Крыльца  |
| 1.17  | Отмостка   |
| 2     | <b>МЕХАНИЧЕСКОЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЕ, САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ МКД</b>  |
| 2.1   | Трубопроводы, стояки ХВС,ГВС до первой отсекающей арматуры (вентиль, кран)   |
| 2.2   | Трубопроводы, стояки отопления   |
| 2.3   | Обогревающие элементы в местах общего пользования  |
| 2.4   | Регулирующая и запорная арматура системы отопления   |
| 2.5   | Трубопроводы, стояки системы канализации до первого отводящего раструба  |
| 2.6   | Вводно-распределительные устройства электроснабжения   |
| 2.7   | Этажные щитки и шкафы  |
| 2.8   | Осветительные приборы мест общего пользования  |
| 2.9   | Сети от внешней границы сетей электроснабжения до квартирных приборов учета ЭЭ   |
| 2.10  | Коллективные общедомовые приборы учета коммунального ресурса тепла, холодной воды, горячей воды, электроэнергии (при оборудовании многоквартирного дома) |
| 3.    | <b>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МКД С ЭЛЕМЕНТАМИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ, БЛАГОУСТРОЙСТВА</b>   |

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Мельник Е.А. /

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

| <b>Перечень (услуг) работ</b>   |
|---|
| <b>1.</b> Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому  |
| <b>2.</b> Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля над качеством выполненных работ                   |
| <b>3.</b> Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг об обеспечении многоквартирного дома коммунальными ресурсами.  |
| <b>4.</b> Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг                         |
| <b>5.</b> Осуществление контроля над качеством коммунальных услуг   |
| <b>6.</b> Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома |
| <b>7.</b> Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок  |
| <b>8.</b> Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги   |
| <b>9.</b> Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.1.7 настоящего договора   |
| <b>10.</b> Подготовка документации для участия МКД в Муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта.   |
| <b>11.</b> Организация и проведение конкурсного отбора по выбору подрядной организации на выполнение работ по капитальному ремонту. Подготовка конкурсной документации.                               |
| <b>12.</b> Проведение плановых, внеочередных и частичных осмотров здания с составлением актов осмотра.  |
| <b>13.</b> Составление планов на текущий ремонт следующего и текущего года.   |
| <b>14.</b> Контроль и обеспечение работ по подготовке МКД к сезонным условиям эксплуатации, составление паспорта готовности объекта к эксплуатации в осенне-зимний период.                            |
| <b>15.</b> Контроль качества и объема, приемка выполненных работ и предоставленных услуг по содержанию и ремонту МКД.   |
| <b>16.</b> Ведение учета ремонтных работ.   |
| <b>17.</b> Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.   |

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Мельник Е.А. /

**Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД**

|               | <b>Наименование работ</b>  | <b>Периодичность</b>  |
|---------------|--|---|
| <b>I.</b>     | <b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>  |   |
| <b>1</b>      | <b>Лестничные клетки</b>   |   |
| 1.1           | Подметание полов во всех помещениях общего пользования лестничные марши, площадки, полы лифтов (1-2 этаж)  | Ежедневно в рабочие дни   |
| 1.2           | Подметание полов во всех помещениях общего пользования лестничные марши, площадки, полы лифтов (3 этаж и выше)   | 1 раз в неделю  |
| 1.3.          | Влажная уборка полов мест общего пользования   | 1 раз в неделю  |
| <b>I.П.</b>   | <b>Дератизация, дезинсекция (мест общего пользования)<br/>Дезинфекция (мест общего пользования)</b>  | 2 раза в год<br>По мере необходимости   |
| <b>II.</b>    | <b>Содержание и обслуживание мусоропровода</b>   |   |
| 1             | Очистка и влажная уборка мусороприемных камер (с учетом погрузки мусора)<br>- удаление мусора из мусороприемных камер<br>- влажное подметание пола мусороприемных камер<br>- подметание полов перед загрузочным клапаном мусоропровода   | Ежедневно в рабочие дни<br>Ежедневно в рабочие дни<br>Ежедневно в рабочие дни                                       |
| 2             | Влажная уборка стен и пола мусороприемных камер  | 1 раз в неделю  |
| 3             | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода (загрузочных клапанов)  | 1 раз в неделю  |
| 4             | Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода  | 1 раз в месяц   |
| 5             | Дезинфекция мусоросборников (бункеров, контейнеров)  | 1 раз в месяц   |
| 6             | Профилактический осмотр мусоропровода  | 1 раз в месяц   |
| <b>III.</b>   | <b>Обслуживание объектов внешнего благоустройства</b>  |   |
| <b>III.I</b>  | <b>Уборка земельного участка в составе общего имущества МКД</b>  |   |
|               | Подметание территории с усовершенствованным покрытием в летний период  | Ежедневно в рабочие дни   |
|               | Уборка мусора с газона в летний период   | 1р в двое суток в рабочие дни   |
|               | Очистка урн  | Ежедневно в рабочие дни   |
|               | Уборка площадки перед входом в подъезд   | Ежедневно в рабочие дни   |
|               | Очистка территории от наледи   | По мере необходимости   |
|               | Сдвигка и подметание снега при снегопаде   | По мере необходимости   |
|               | Сдвигка снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)  |   |
|               | Подметание снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)   |   |
|               | Посыпка территории песком (тротуар перед подъездом), с учетом доставки и стоимости песка   | 1 раз в сутки в дни гололеда  |
| <b>III.II</b> | <b>Вывоз крупногабаритного мусора</b>  | По мере необходимости   |
| <b>IV.</b>    | <b>Подготовка МКД к сезонной эксплуатации</b>  |   |
| 1             | Техобслуживание внутридомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации<br>-ревизия арматуры на внутридомовых системах<br>-консервация и рас консервация системы отопления и горячего водоснабжения, проверка систем<br>-консервация и рас консервация системы горячего водоснабжения         | 1 раз в год<br>1 раз в год (начало и окончание отопит. сезона)<br>1 раз в год в период проведения плановых ремонтов |
| 2             | Регулировка пружин, доводчиков на входных дверях   | 2 раза в год  |
| <b>V.</b>     | <b>Проведение технических осмотров, обслуживание и устранение незначительных неисправностей</b>  |   |
|               | Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров  | По мере необходимости   |
|               | Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, набивка сальников; разборка, осмотр и очистка от накипи запорной арматуры и др.                                 | По мере необходимости   |
|               | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в общих помещениях смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки, проверка заземления, замеры сопротивления изоляции проводки | По мере необходимости   |
|               | Проведение технических осмотров на внутриквартирных и внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, консультации собственников.   | По мере необходимости   |
| <b>VI</b>     | <b>Обслуживание внутридомового оборудования</b>  |   |
|               | Обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии и горячего  | 1 раз в год   |

|             |  |                 |
|-------------|--|-----------------|
|             | водоснабжения (УКУТЭ), узла учета холодного водоснабжения            |                 |
|             | Обслуживание насосных установок для повышения давления в системе ХВС | 1 раз в год     |
|             | Обслуживание автоматической системы пожарной безопасности            | 1 раз в год     |
|             | Обслуживание домофона  | 1 раз в месяц   |
| <b>VII</b>  | <b>Аварийно-диспетчерская служба</b>                                 |                 |
|             | Аварийно-диспетчерская служба  | ежедневно       |
| <b>VIII</b> | <b>Содержание и обслуживание лифтового оборудования</b>              |                 |
|             | Лифт   | ежедневно       |
| <b>IX</b>   | <b>Вывоз твердых бытовых отходов</b>                                 |                 |
|             | Вывоз твердых бытовых отходов  | 6 дней в неделю |

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Мельник Е.А. /

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования**

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования  | Предельный срок выполнения ремонта   |
|--|--|
| 1  | 2  |
| <b>КРОВЛЯ</b>  |  |
| Протечки в отдельных местах кровли   | 1 сутки.   |
| Повреждения системы организованного водоотвода (воронок, колен, отметов и пр., расстройство креплений).  | 5 суток.   |
| <b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>  |  |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:   |  |
| - В зимнее время   | 1 сутки.   |
| - В летнее время   | 3 суток.   |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах)   | 1 сутки.   |
| <b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>   |  |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению  | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)   |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами  | Немедленное принятие мер безопасности  |
| <b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>  |  |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | Немедленно   |
| <b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>   |  |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.  | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников  | 3 часа   |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий  | 3 часа   |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)  | Немедленно   |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)                                | 7 суток.   |
| <b>ЛИФТ</b>  |  |
| Неисправности лифта  | Не более 1 сут.  |

Приведенные в настоящем приложении сроки соответствуют срокам, установленным Приложением № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Мельник Е.А. /

### **Правила использования индивидуального прибора учета.**

1. При оборудовании жилого помещения индивидуальным прибором учета, принятым в эксплуатацию в соответствии с настоящим договором, расчет объема потребляемого коммунального ресурса осуществляется на основании его показаний.
2. Потребитель обязан ежемесячно, в срок до 25-го числа текущего месяца, сдавать в установленном порядке показания индивидуальных приборов учета энергоресурсов, а в случае включения в платежный документ соответствующих граф, вносить такие показания в соответствующие графы самостоятельно.
3. Расчет объема потребляемых коммунальных ресурсов в текущем расчетном периоде при оборудовании жилого помещения индивидуальным прибором учета на основании норматива потребления коммунальных услуг осуществляется в случаях:
  - а) несвоевременной сдачи показаний индивидуальных приборов учета;
  - б) нарушения целостности пломб;
  - в) искажения показаний индивидуального прибора учета;
  - г) неисправности индивидуального прибора учета;
  - д) окончания срока поверки индивидуального прибора учета;
  - е) несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть);
4. В случаях, установленных в пункте 3 настоящих Правил перерасчет размера платы в связи со временным отсутствием, а также в связи с последующей сдачей показаний прибора учета не осуществляется. Перерасчет платы в случае несвоевременной сдачи показаний индивидуального прибора учета может быть осуществлен только при предъявлении документов, подтверждающих наличие уважительной причины непредставления показаний в установленный срок.
5. В случае письменного уведомления управляющей организации о предстоящем временном отсутствии потребителя в жилом помещении оборудованном индивидуальными приборами учета, объем потребляемого коммунального ресурса в текущем расчетном периоде принимается за «0». При этом потребитель в уведомлении обязан сообщить о сроке временного отсутствия, а также текущие показания индивидуального прибора учета.
6. В случае, если срок временного отсутствия продолжается более 6 месяцев, Потребитель обязан уведомить управляющую организацию о продлении срока временного отсутствия. При несоблюдении указанного условия считается, что потребитель не уведомил управляющую организацию о предстоящем временном отсутствии, а расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке предусмотренном пунктом 3 настоящих Правил.
7. В течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребитель обязан письменно уведомить об управляющую организацию с приложением документов, подтверждающих временное отсутствие в указанном периоде и текущими показаниями индивидуального прибора учета, подтверждающими фактическое неиспользование коммунальных ресурсов.
8. В случае, если в месячный срок по окончании периода временного отсутствия (при направленном ранее уведомлении о предстоящем периоде временного отсутствия), заявленного потребителем в уведомлении не представлены достаточные доказательства свидетельствующие о временном отсутствии, либо показания индивидуального прибора учета свидетельствуют о потреблении коммунального ресурса в период временного отсутствия, управляющая организация вправе произвести перерасчет объема потребленного коммунального ресурса за период отсутствия исходя из норматива потребления коммунальных услуг.
9. В случае несвоевременного уведомления управляющей организации о состоявшемся временном отсутствии, вопрос о проведении перерасчета возможен только при наличии документально подтвержденных уважительных причин такого уведомления.
10. Управляющая организация вправе пересчитать размер потребленного коммунального ресурса исходя из норматива потребления коммунальных услуг за шесть месяцев, предшествующих месяцу обнаружения искажения показаний индивидуальных приборов учета, а также иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

1. Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения приходящийся на 1 кв.м. общей площади помещения, принадлежащего лицу на праве собственности, владельцу на иных основаниях, определяется совокупностью стоимостей оказываемых услуг и состоит из:

| № п.п. | Наименование услуги:   | Цена:                                    |
|--------|--|--|
| 1.     | Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также услуги по управлению многоквартирным домом. | 18 руб. за кв.м. <sup>1</sup>            |
| 2.     | Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)  | 2,1 руб. за кв.м. <sup>1</sup>           |
| 3.     | Обслуживание лифта (только грузовые)<br>При работе грузовых и пассажирских лифтов                                | 1,74 руб. за кв.м.<br>2,50 руб. за кв.м. |

2. Указанный размер платы подлежит индексации в порядке, предусмотренном договором управления многоквартирным домом.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Мельник Е.А. /

<sup>1</sup> При расчете платы используется размер платежа, приходящийся в перерасчете на каждый квадратный метр площади, принадлежащей собственнику, либо лицу на иных основаниях, на которых в соответствии с Жилищным кодексом РФ возложена обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме.