

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 36 ПО УЛ. МЕНЖИНСКОГО Г. ПЕРМИ

г.Пермь

«01» января 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба управления недвижимостью», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора И.В.Васькиной, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Менжинского, 36, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен по итогам общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол № 1 от «01» января 2017г.).

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3. Термины и понятия, используемые в договоре

3.1. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) –

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные антенны, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Не является общим имуществом имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.).

Не являются общим имуществом сети связи при условии, что эти сети изготовлены за счет собственных средств соответствующих организаций (далее по тексту - организации связи).

Под сетями связи в настоящем договоре понимаются:

- а) кабельные и иные сети телефонной, телеграфной, мобильной (сотовой) и иной связи;
- б) системы кабельного телевидения;
- в) системы видеонаблюдения;
- г) системы охраны и пожарной сигнализации;
- д) иные виды систем, обеспечивающие предоставление гражданам услуг, необходимых для передачи информации и поддержания безопасного уровня жизни граждан;
- е) иное оборудование этих систем (антенны, распределительные устройства и иное оборудование, обеспечивающее бесперебойную работу этих сетей).

Сети связи являются собственностью организаций связи, которые изготовили указанные сети за счет собственных средств.

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества определяется в соответствии с п.4.2. настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

3.2.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.2.2. внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

3.2.3. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

3.2.4. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3.3. Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, сантехнического и электрического оборудования, газовых и электрических плит, напольного покрытия, подоконных досок, внутриквартирных перегородок.

4. Предмет договора

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Менжинского, 36, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стоимость услуг, входящих в состав размера платы по содержанию и текущему ремонту жилых помещений указан в Приложении №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен в порядке, установленном для изменения настоящего Договора. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества изменяется автоматически в случае изменения тарифов, установленных органами регулирования (принятие уполномоченным органом нормативно-правового акта об изменении существующих тарифов).

4.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: *отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация).*

5. Права и обязанности Собственника

Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Собственник помещения, являющийся потребителем, осуществляет права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

5.1. Собственник вправе:

5.1.1. в любое время принять решение о выборе способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме;

5.1.2. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2 к настоящему договору;

5.1.3. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

5.1.4. требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;

5.1.5. получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества;

5.1.6. получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;

5.1.7. получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.1.8. требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

5.1.9. при обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственники вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы или оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

- 5.1.10. требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, убытков, компенсации морального вреда;
- 5.1.11. принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5.1.12. вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;
- 5.1.13. направлять Управляющей организации обращения с просьбой об организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня данного собрания;
- 5.1.14. требовать предоставления льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- 5.1.15. Собственники имеют другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

5.2. Собственник обязан:

- 5.2.1. соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах);
- 5.2.2. в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 10 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей организацией платежных документов своевременно (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и полностью вносить плату:
 - 5.2.2.1. за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 5.2.2.2. за коммунальные услуги;
 - 5.2.2.3. за капитальный ремонт общего имущества, если такой взнос будет установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5.2.3. использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;
- 5.2.4. поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных Собственников;
- 5.2.5. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;
- 5.2.6. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время;
- 5.2.7. уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;
- 5.2.8. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти и/или местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;
- 5.2.9. в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;
- 5.2.10. обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета;

- 5.2.11. в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять поверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации;
- 5.2.12. в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить Управляющей организации допуск в жилое и (или) нежилое помещение для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;
- 5.2.13. ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) и предоставлять сведения Управляющей организации в срок до 25 числа текущего месяца;
- 5.2.14. не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;
- 5.2.15. обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника;
- 5.2.16. соблюдать правила пожарной безопасности;
- 5.2.17. обеспечивать возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения, не загромождать дороги, проезды и подъезды к многоквартирному дому;
- 5.2.18. при необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по требованию Управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении №2 к настоящему Договору;
- 5.2.19. при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей организации;
- 5.2.20. не допускать повреждения сетей связи и не препятствовать доступу работников организаций связи к оборудованию, обеспечивающему бесперебойную работу данных сетей.

5.3. Собственнику запрещается:

- 5.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения, а также использование оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4-х кВт);
- 5.3.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 5.3.3. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- 5.3.4. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (или) нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- 5.3.5. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 5.3.6. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

6. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

6.1. Управляющая организация вправе:

- 6.1.1. требовать внесения платы за жилое и (или) нежилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
- 6.1.2. требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (арендатором) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

- 6.1.3. в заранее согласованное с Собственником жилого и (или) нежилого помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;
- 6.1.4. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии и газа;
- 6.1.5. привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно;
- 6.1.6. производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях (фактическом использовании помещения) многоквартирного дома;
- 6.1.7. использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, в том числе кладовые уборочного инвентаря, подсобные помещения, диспетчерскую, колясочные, а также предоставлять указанные помещения на праве аренды третьим лицам. Управляющая организация от имени собственников уполномочена на заключение договоров об использовании общего имущества, самостоятельно определяет условия договоров;
- 6.1.8. управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором;
- 6.1.9. при изменении собственниками помещения многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления по иным основаниям, произвести корректировку платы за отопление в соответствии с фактически потребленным количеством тепловой энергии на основании данных общедомовых приборов учета.
- 6.1.10. принимать согласия на обработку персональных данных от собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Порядок обработки персональных данных собственников определяется исходя из требований действующего законодательства.
- 6.1.11. перераспределять средства, полученные по статье содержание и текущий ремонт жилых помещений, на необходимые работы и услуги по управлению, обслуживанию и благоустройству многоквартирного дома.

6.2. Управляющая организация обязана:

- 6.2.1. приступить к выполнению настоящего Договора в течение 10 дней с момента принятия решения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома;
- 6.2.2. заключить в интересах Собственника с энергоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;
- Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемых с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения Собственника коммунальными ресурсами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 12.02.2012г. №124, и иным нормативно-правовым актам РФ;
- 6.2.3. бесперебойно предоставлять Собственнику коммунальные услуги, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;
- 6.2.4. самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- 6.2.5. устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в установленные сроки;
- 6.2.6. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять Собственнику информацию о показаниях приборов учета;
- 6.2.7. по требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с

- перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;
- 6.2.8. вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;
- 6.2.9. информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- 6.2.10. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, согласованного с уполномоченным органом местного самоуправления;
- 6.2.11. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;
- 6.2.12. предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;
- 6.2.13. разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;
- 6.2.14. предоставлять Собственникам платежные документы на оплату жилого и (или) нежилого помещения, коммунальных услуг не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- 6.2.15. информировать в письменной форме Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов;
- 6.2.16. не позднее чем за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора разместить в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;
- 6.2.17. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, картотеку с карточками регистрации граждан и всю архивную документацию о снятии граждан с регистрационного учета, а также расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;
- 6.2.18. передать за тридцать дней до прекращения настоящего договора по акту приема – передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме. Передать за десять дней до прекращения настоящего договора по акту приема – передачи картотеку с карточками регистрации граждан и всю архивную документацию о снятии граждан с регистрационного учета вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме;
- 6.2.19. по поручению Собственника проводить и организовывать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6.2.20. осуществлять функции лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания;
- 6.2.21. при выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственникам проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

- 6.2.22. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение;
- 6.2.23. принимать участие в приемке индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета;
- 6.2.24. прибыть на составление акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или досрочного расторжения;
- 6.2.25. организовать содержание придомовой территории в соответствии с правилами пожарной безопасности, обеспечить возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения путем систематического инструктирования Собственников о правилах пожарной безопасности;
- 6.2.26. обеспечивать свободный допуск работников организаций связи к сетям связи для их обслуживания и ремонта;
- 6.2.27. управляющая организация обязана выполнять мероприятия по подготовке многоквартирного дома к отопительному сезону в соответствии с графиком выполнения работ, утвержденным территориальным органом администрации г. Перми;
- 6.2.28. производить по требованию Собственников сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней);
- 6.2.29. нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.
- 6.2.30. по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- 6.2.31. размещать (опубликовывать) информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731.

7. Собственник нежилого помещения

7.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производит оплату коммунальных услуг.

8. Ответственность сторон

- 8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.
- 8.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.
- 8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками жилых помещений обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственники жилых помещений уплачивают Управляющей организации пени в размере, определенном действующим законодательством.
- 8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный, коммунальные услуги Собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.
- 8.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

9. Цена договора и порядок расчетов

9.1. В рамках настоящего Договора Собственник вносит плату:

9.1.1. собственник жилого помещения - за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственник нежилого помещения – за содержание и ремонт общего имущества;

9.1.2. за коммунальные услуги;

9.1.3. за капитальный ремонт общего имущества, если такой взнос будет установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами:

9.2.1. для собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами;

9.2.2. для собственников, владельцев нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

9.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в соответствии с перечнем и составом работ (услуг) и стоимостью услуг, согласно приложению № 3 к настоящему договору.

9.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения в зависимости от того, как установлена плата за соответствующую работу (услугу).

9.5. Ежегодно размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома после согласования размера платы (проведения общего собрания), принятого решением общего собрания собственников многоквартирного дома, изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней.

9.6. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение, отопление) закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющие отклонение от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

9.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственника нежилого помещения рассчитывается исходя из общей площади нежилого помещения соразмерно доле в праве собственности на общее имущество.

9.8. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

9.9. Объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, превышающего объем коммунальных ресурсов, рассчитанный по нормативу потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

9.10. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

9.11. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 9.12. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 2, и порядок их оплаты, определяется дополнительно по соглашению сторон.
- 9.13. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 9.14. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.
- 9.15. Порядок оплаты Собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору определяется в соответствии с действующим законодательством.

10. Срок действия настоящего договора

- 10.1. Срок действия настоящего Договора с «01» января 2017 г. по «30» апреля 2019г.
- 10.2. Положения п. 6.1.11 настоящего Договора распространяются на отношения сторон с 17.01.2014г. Положения п. 9.8 настоящего Договора распространяются на отношения сторон с 17.01.2014г. до 31.12.2016г.
- 10.3. Обязательства управляющей организации сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. Изменение и расторжение договора

- 11.1. Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ и настоящим договором.
- 11.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 11.3. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.
- 11.4. Собственники вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случаях:
- 11.4.1. при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом, в случае включения указанного вопроса в повестку дня общего собрания;
- 11.4.2. если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора.
- Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 11.5. При принятии решения о расторжении договора управления, а также в случае смены способа управления многоквартирным домом собственники обязаны: согласовать с управляющей организацией дату передачи функции управления многоквартирным домом, известить управляющую организацию об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора не менее чем за 2 месяца до даты передачи функции управления.

12. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору

- 12.1. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору:
- 12.1.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых)

приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

12.1.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

12.2. Собственник вправе требовать от управляющей организации исполнения обязательств, предусмотренных стандартом раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731.

12.3. управляющая организация обязуется вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;

12.4. Управляющая организация обязуется производить по требованию Собственников сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней).

12.5. Иные формы и способы осуществления контроля определяются в соответствии действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.6. Информационное взаимодействие с управляющей организацией, в том числе по вопросам выполнения условий настоящего договора осуществляется советом многоквартирного дома, состав которого утверждается общим собранием собственников жилых и нежилых помещений.

12.7. Отчет о выполненных работах (оказанных услугах) по управлению многоквартирным домом предоставляется управляющей организацией ежегодно не позднее первого квартала текущего года.

13. Прочие условия

13.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

13.2. Настоящий договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем договоре.

13.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке.

13.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для органа местного самоуправления, один экземпляр – для Собственников, один экземпляр, в котором расписываются все собственники помещений в многоквартирном доме, – для Управляющей организации.

13.5. Место настоящего договора и приложений к нему определяется решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

13.6. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

13.6.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

13.6.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

13.6.3. Приложение № 3 «Стоимость услуг, входящих в состав размера платы по содержанию жилых помещений 6 - 11 -этажных благоустроенных домов с газоснабжением»

14. Юридические адреса и подписи сторон

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба управления недвижимостью»

Адрес регистрации:

Место фактического нахождения: г. Пермь, ул. Докучаева, 31;

ИНН 5903111293 КПП 590301001

р/с 40702810100000006137 в ОАО АКБ «Урал ФД» Россия, 614990, г.Пермь, ул.Ленина, 64
к/с 30101810800000000790, БИК 045773790

режим работы:

пн. – чт. с 8.30 до 17.30, обед с 12.00 ч. до 12.48 ч.

пт. с 8.30 ч. до 16.30 ч., обед с 12.00 ч. до 12.48 ч.;

тел.: 234 19 55

адреса и номера телефонов диспетчерской и/или аварийной и/или аварийно-диспетчерской служб

телефон +7 (342) 234 19 55 пн. – чт. с 8.30 до 17.30, обед с 12.00 ч. до 12.48 ч.

пт. с 8.30 ч. до 16.30 ч., обед с 12.00 ч. до 12.48 ч.

телефон аварийной службы указывается на квитанции и информационных стендах подъезда с 17.30 до 8.30, выходные и праздничные дни

Генеральный директор

МП



И.В. Васькина

Собственник: _____ (согласно приложению)

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Пермь, ул. Менжинского, 36

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- вентиляционные каналы;
- до первого отключающего устройства в помещении собственника: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газо- и электроснабжения, ливневой канализации;
- лифты;
- крыша;
- крыльцо;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- земельный участок;
- ИТП;
- техническое подполье;
- узел управления;
- технический этаж (чердак);
- мусоропровод.



/ И.В.Васькина /

Собственник: _____ (согласно приложению)

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного
дома по ул.Менжинского, 36

№	Перечень работ и услуг	Содержание и состав работ
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе	
1.1.	Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования, аварийное обслуживание	<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов (проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента)</p> <p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами (проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и затормождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них)</p> <p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов (выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней)</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов (выявление нарушений условий эксплуатации несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами)</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов (контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий)</p>

<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов (проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройства, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного приручного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон, кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов (выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов (выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений плотности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах (выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов (проверка состояния внутренней отделки)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме)</p>
<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности (осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты)</p>
<p>Обеспечение устранения аварий (обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах; удаление воздуха из системы отопления; проверка исправности и работоспособности.</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме (проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации)</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах (проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения)</p>

		Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений)
1.2.	Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов
1.3.	Санитарное обслуживание домовладений – уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	в холодный период года: Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и льда придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка
1.4.	Уборка мест общего пользования	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
1.5.	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых
1.6.	Обслуживание лифтового хозяйства	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); проведение технического освидетельствования лифта (лифтов); проведение электрических измерений; осуществление страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.
1.7.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, в том числе содержание контейнерных площадок	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. м; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов
1.8.	Обслуживание мусоропроводов	Обслуживание мусоропроводов в подъездах № 4, 5, 6.
2.	Текущий ремонт общего имущества	По плану текущего ремонта с учетом результатов техосмотров зданий. Работы, выполнение которых осуществляется Застройщиком в рамках гарантийного ремонта, не выполняются управляющей организацией за счет средств собственников жилых помещений. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: в случае выявления повреждений и нарушений – устранение причин нарушений. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение; в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; при необходимости восстановление штукатурного слоя
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов: при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт; в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
		Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: промывка системы теплоснабжения, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений, восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.
		Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.
		Обслуживание внутридомового газового оборудования в части средств, не покрытых статьей "содержание жилья"
		Обследование вентиляционных каналов не менее 2-х раз в год в части средств, не покрытых статьей "содержание жилья"
		Механизированная уборка и вывоз снега с придомовой территории многоквартирного дома
		Завоз на придомовую территорию песка и грунта
		Установка информационных стендов в подъездах, досок для объявлений на подъездах МКД, ящиков для предложений
		Установка резинового водонепроницаемого покрытия на входных группах
		Замена кнопок "Exit", замков электромагнитных, контролеров КТМ, блоков коммутатора, блоков управления, защелок "Effeff"
		Замена доводчиков
		Уборка детской площадки в зимний период
3.	Управление многоквартирным домом	Подготовка и принятие решений, организация их исполнения.
		Организация и проведение общих собраний собственников.
		Информирование собственников, в том числе на сайте.
		Хранение документации по многоквартирному дому, внесение в нее изменений, оформление протоколов, решений
		Расчет стоимости содержания и администрирование платежей.
		Оформление регистрации и выдача справок жителям.
		Учет и рассмотрение предложений и обращений граждан.
		Заключение договоров с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

Собственник: _____ (со
гласно приложению)



И.В. Васькина

Стоимость* услуг, входящих в состав размера платы по содержанию жилых помещений 6 - 11 -этажных благоустроенных домов с газоснабжением
с централизованным холодным водоснабжением, централизованным горячим водоснабжением, централизованным отоплением, канализацией, газоснабжением

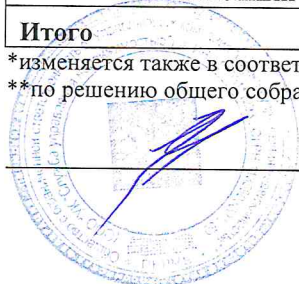
Вид услуги	Ед. изм.	Сумма в месяц
Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования (в том числе аварийное обслуживание)	руб./кв.м общей площади	
Содержание иного общего имущества:		
Санитарное обслуживание домовладений – уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	руб./кв.м общей площади	
Уборка мест общего пользования	руб./кв.м общей площади	
Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание мусоропроводов (подъезды №№ 4, 5, 6)	руб./кв.м общей площади	
Содержание лифтового хозяйства	руб./кв.м общей площади	
Сбор, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов	руб./кв.м общей площади	
Сбор, передача в спец.организации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание общедомовых приборов учета системы горячего водоснабжения	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание общедомовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб./кв.м общей площади	
Услуги по управлению	руб./кв.м общей площади	
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	
Итого		17,87**

Стоимость* услуг, входящих в состав размера платы по текущему ремонту жилых помещений 6 - 11 -этажных и выше домов

Вид услуги	Ед. изм.	Сумма в месяц
Ремонт конструктивных элементов зданий, внутридомового инженерного оборудования	руб./кв.м общей площади	
Механизированная уборка снега на придомовой территории, вывоз снега	руб./кв.м общей площади	
Услуги по управлению	руб./кв.м общей площади	
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	
Итого		7,47**

*изменяется также в соответствии с п. 9.5 Договора управления.

**по решению общего собрания (протокол от 01.01.2017г. № 1)



/ И.В. Васькина

Собственник: _____
(согласно приложению)