

**Проект договора № ____ - ____ / 01/04/18-23
управления многоквартирным домом**

г. Саянск

«01» _____ 2018г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее также - МКД), расположенном по адресу: Иркутская область, город Саянск, микрорайон «_____», дом №_____, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № б/н от «____» _____ 2014г., именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» или «Собственники» с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», действующее на основании лицензии № 000062 от 20.04.2015 г., выданной Службой государственного жилищного надзора Иркутской области, в лице директора Константиновой Клавдии Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

- 1.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Саянск, мкр. _____, дом №_____.**
- 1.2. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить организацию предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимися помещениями в этом доме лицам, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Работы выполняются в пределах средств, поступающих от собственников.
- 1.3. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.
- 1.4. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для Собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, является заключенным с каждым Собственником с момента утверждения его условий общим собранием Собственников.
- 1.5. На основании решения общего собрания собственников договоры на предоставление коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими соответствующие коммунальный ресурс в МКД, а Управляющая компания заключает договор с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.
- 1.6. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.
- 1.7. Управляющая организация представляет интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг требуемого качества.
- 1.8. Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги, указан в **Приложении № 4** к настоящему договору, а также в технической документации на многоквартирный дом. Оборудование и имущество, выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора и содержанию и текущему ремонту Управляющей организацией не подлежит, в том числе информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети).
- 1.9. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности отражены в **Приложении № 3.**

Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей

Проект договора управления в редакции от 01.04.2018г. подлежащий обсуждению и принятию на общем собрании собственников
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.

- 1.10. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности, с описанием содержания каждой услуги (работы) и ее периодичностью, согласованный Сторонами, указан в Перечне работ и услуг по содержанию и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____, мкр. _____, **Приложение № 2** к настоящему Договору.
- 1.11. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством
- 1.12. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

- 2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в главе 9 Договора.
- 2.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с «01» апреля 2018г. до «31» марта 2023г.
- 2.3. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.
- 2.4. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.2.2 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.2.2. Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

- 3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.
- 3.2. При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:
- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом)
 - Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)
 - Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения

работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

3.3. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля размещена на доске объявлений в подъездах дома и официальном сайте в сети Интернет ГИС ЖКХ www.dom.gosuslugi.ru.

3.4. Информация обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

3.5. Права и обязанности Собственников помещений

Собственник имеет право:

- 3.5.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей.
- 3.5.2. Инициировать общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 3.5.3. Принимать участие в общих собраниях собственников и голосовать по всем вопросам повестки дня.
- 3.5.4. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 3.5.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 3.5.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.5.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

Собственник обязан:

- 3.5.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД. Производить взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД.
- 3.5.9. В период с 20 по 25 число каждого месяца информировать ООО «Расчётно-кассовый центр» о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- 3.5.10. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 3.5.11. В случае временного отсутствия (более 48 час.) сообщать управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения собственника, в случае аварии на инженерных сетях.
- 3.5.12. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри помещения, для устранения аварийных ситуаций в любое время.
- 3.5.13. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

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

- 3.5.14. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.
- 3.5.15. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.5.16. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 3.5.17. При использовании не жилых помещений входящих в состав общего имущества соблюдать правила пожарной безопасности и санитарные нормы.
- 3.5.18. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.5.19. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.6. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация имеет право:

- 3.6.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, порядок и способ выполнения работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств по договору.
- 3.6.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
- 3.6.3. Оказывать дополнительные услуги, не входящие в Перечень услуг и работ по настоящему договору, за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение управляющей организации и используются ею на свое усмотрение.
- 3.6.4. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.

- 3.6.5. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Управляющая компания вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством
- 3.6.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- 3.6.7. Предоставлять, с учетом технической возможности, собственникам в пользование колясочные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД.
- 3.6.8. Периодически проводить проверку показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, не чаще 1 раза в 6 месяцев, во время, согласованное с собственником помещения, а при отсутствии показаний ИПУ 1 раз в 3 месяца.
- 3.6.9. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников.
- 3.6.10. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве, реконструкции или перепланировке помещений, общего имущества, общедомовых сетей, а также об использовании их не по назначению.
- 3.6.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.
- 3.6.12. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.6.13. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
- 3.6.14. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.6.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.6.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

Управляющая организация обязана:

- 3.6.17. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД надлежащего качества в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, приведенном в Приложениях № 2 к настоящему договору.
- 3.6.18. Обеспечивать организацию предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.
- 3.6.19. Своевременно, не позднее 2 календарных дней до даты начала работ, информировать собственников через объявления на подъездах и (или) стендах внутри подъездов: о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей; о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.
- 3.6.20. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников; по фактам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества; по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

- 3.6.21. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 3.6.22. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 3.6.23. Участвовать в проверках, обследованиях МКД, проводимых по инициативе совета МКД в целях контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, а также в оформлении двустороннего акта по результатам данных проверок.
- 3.6.24. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
- 3.6.25. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.
- 3.6.26. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на досках объявлений внутри подъездов МКД.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

- 4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р.III Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержден решением общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников от _____) и приведен в Приложении № 2 к Договору.
- 4.1.2. Перечень работ, услуг включает работы, услуги, исходящие из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), и содержит:
 - а) Перечень работ, услуг по управлению и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 2 к Договору);
 - б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества (раздел 2 Приложения № 2 к Договору);
 - в) Планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2 Приложения №2 к Договору и размер платы за содержание общего имущества (раздел 3 Приложения № 2).

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

- 4.2.1. На основании решения общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников _____) договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими соответствующие коммунальный ресурс в МКД, а Управляющая компания заключает договор с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.
- 4.2.2. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на коммунальные ресурсы (холодную, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию) потребляемые при

использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме из расчета объемов потребления коммунальных ресурсов определяемых ежемесячно по показаниям соответствующих общедомовых приборов учета, с распределением между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. (протокол общего собрания собственников от «__» _____ № _____).

- 4.2.3. О наступлении у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, о заключении договора с региональным оператором, об изменении порядка оплаты услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с отнесением ее к коммунальной услуге по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, предусмотренном Договором.

5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы

- 5.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости работ, услуг выполненных, оказанных Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора и принятых в порядке, установленном в Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг, указанных в п.4.2.2 Договора, и стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору.
- 5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.3 Договора.
- 5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия Договора определяется:
- на дату заключения Договора - в разделах 1,2 Приложения № 2 к Договору;
 - во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на 5% от стоимости работ установленной на предыдущий год – раздел 3 Приложения №2 к Договору.
- 5.4. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв.м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения собственников и иных потребителей путем размещения соответствующей информации на доске объявлений в подъездах дома и официальном сайте в сети Интернет ГИС ЖКХ www.dom.gosuslugi.ru.
- 5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребленных собственником коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных уполномоченными органами государственной власти Иркутской области, в порядке, установленном Правительством РФ.
- 5.6. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений в месяц.
- 5.7. Размер платы за содержание жилого помещения определен на весь срок действия Договора и установлен на первый год действия Договора в разделе 1,2 Приложения № 2 к Договору, на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 3 Перечня работ, услуг, составляемом в порядке, указанном в п.5.3 Договора.
- 5.8. Установление в указанном порядке на каждый год действия Договора размера платы за содержание жилого помещения не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.
- 5.9. В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.
- 5.10. Исключение из состава платы за жилое помещение платы за услугу по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с возникновением обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае, предусмотренном пунктом 4.2.3. Договора, не требует принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы уменьшается на стоимость услуг по вывозу ТБО, указанную в Приложении № 2 к Договору.

- 5.11. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.5.7. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.
- 5.12. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
- 5.13. Размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги потребляемых при содержании общего имущества определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.
- 5.14. Плата за содержание жилого помещения, плата за коммунальные услуги в случае их предоставления Управляющей организацией по Договору, (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.5.18. Договора.
- 5.15. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание жилого помещения в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.
- 5.16. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.
- 5.17. Неиспользование помещения собственником или иным потребителем не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.
- 5.18. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

- 6.1. Не позднее 15 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома составленный по установленной Приказом Минстроя России от 26.10.15г. №761/пр форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
 - по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – месяц;
 - по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – месяц.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Председателем Совета многоквартирного дома не утверждается.
- 6.4. Предоставление Акта членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:
 - путем передачи лично членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации членом (одним из членов) Совета многоквартирного дома собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись с расшифровкой;
 - путем направления Управляющей организацией Акта членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества членов (одного из членов) Совета многоквартирного дома. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.
- 6.5. Председатель совета многоквартирного, а в случае его отсутствия (командировка, болезнь и т.д.) один из членов Совета МКД в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объема, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 6.6. В случае если в срок, указанный в п.6.5 настоящего Договора Председатель совета многоквартирного, а в случае его отсутствия (командировка, болезнь и т.д.) один из членов Совета

МКД не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке, а работы и услуги, указанные в Акте считаются выполненными (оказанным) надлежащим образом.

- 6.7. В случае если в Многоквартирном доме не выбран Совет многоквартирного дома и Председатель многоквартирного дома либо окончен срок их полномочий, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем двумя собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке и сроки, установленные п.6.5 настоящего Договора.
- 6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте и подписывается тем собственником от которого поступила заявка.
- 6.9. Предоставление Собственникам помещений в МКД отчетов о поступлении и расходовании денежных средств за предыдущий период на управление, содержание общего имущества и текущий ремонт МКД, исполнении обязательств по настоящему Договору - раз в год, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным. Форма отчета приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

7. Формы и способы осуществления контроля над выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

7.1. Контроль над исполнением управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляют:

- до момента избрания совета МКД из числа собственников помещений в данном МКД, лицо, уполномоченное собственниками помещений, в дальнейшем – уполномоченный представитель;
- с момента избрания совета МКД - совет МКД во главе с председателем совета многоквартирного дома.

7.2. На основании решения общего собрания совет многоквартирного дома наделяется следующими полномочиями:

- Утверждать план текущего ремонта общего имущества на каждый год действия Договора;
- Согласование стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- утверждать среднемесячный объем потребления тепловой энергии сверхнорматива, при обращении собственников многоквартирного дома.

7.3. На основании решения общего собрания Председатель совета многоквартирного дома наделяется следующими полномочиями:

- подписывает все виды актов по содержанию и текущему, капитальному ремонту;
- заключает на условиях, установленных общим собранием собственников, договор управления.

7.4. При избрании собственниками нового уполномоченного представителя, совета МКД, председателя совета МКД соответствующие изменения доводятся до управляющей организации письменно, с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания собственников в течение 5 дней с даты подписания протокола общего собрания собственников.

7.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника/нанимателя (членов семьи собственника/нанимателя), Председателя или членов Совета многоквартирного дома, свидетелей (соседей) составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, нарушения качества, периодичности и режима в предоставлении коммунальных услуг, в случаях причинения вреда здоровью и имуществу собственников (нанимателей/арендаторов), общему имуществу собственников помещений в МКД;

- неправомерные действия Собственников (нанимателя/арендатора).

7.6. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя/арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.7. Акт составляется в присутствии собственника помещения (нанимателя/арендатора). При отсутствии собственника (нанимателя/арендатора), акт составляется комиссией без участия упомянутых лиц с приглашением в состав комиссии соседей. В случае отказа от подписи Собственника /нанимателя (членов семьи собственника/нанимателя), свидетелей (соседей) и других лиц, акт считается составленный Управляющей организацией и имеющим юридическую силу.

Акт составляется в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/нанимателю (членам семьи собственника/нанимателя) помещения, второй – Управляющей организации, в случае отказа от подписи Собственника/ нанимателя на экземпляре Акта, предназначенного для Управляющей организации, делается запись об отказе Собственника/нанимателя от подписи в получении Акта.

7.8. Указанный Акт является основанием для применения к сторонам мер ответственности, в соответствии с условиями настоящего договора.

8. Ответственность сторон

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.2. Стороны несут ответственность за содержание помещений, имущества, инженерных коммуникаций и оборудования в соответствии с границами разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3).
- 8.3. Собственник, имеющий задолженность по оплате за управление жилым помещением, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт, обязан оплатить основной долг и пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.4. В случае долговременного (более 3-х месяцев) нарушения сроков оплаты управляющая организация вправе отключить помещение собственника от инженерного обеспечения в установленном порядке и обратиться в суд с заявлением о взыскании задолженности.
- 8.5. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.
- 8.6. Управляющая организация освобождается от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по договору произошло по вине собственников и (или) иных потребителей.
- 8.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате: действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором; аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 8.8. Управляющая организация не несет ответственность за сохранность имущества собственника, находящегося в местах общего пользования.
- 8.9. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось возможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

9. Подписание и хранение Договора

- 9.1. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по адресу: Иркутская область, г. Саянск, мкр. _____, д. _____, кв. ____.
- 9.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п.10.2 Договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и председателя совета многоквартирного дома

9.3. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 11 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.10.2 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 1)

10. Прочие условия

10.1. С момента подписания договора, его условия являются обязательными в равной мере, как для управляющей организации, так и для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Реестр собственников помещений;

Приложение № 2. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения;

Приложение № 3. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4. Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 5. Форма годового отчета (образец).

11. Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

ООО «Управляющая компания Уют»

666302, Иркутская область, г. Саянск,

м-н Центральный, 4;

ОГРН 1143850065534; ИНН 3814022055;

КПП 381401001; р/сч. 40702810418350003263

в ПАО «Сбербанк России»,

к/сч. 30101810900000000607, БИК 042520607

директор _____ /Константинова К.Н./

«Собственник»

Председатель Совета МКД

_____ /_____ /

Утвержден

Приложение № 2

решением общего собрания собственников

к Договору №___/01/04/18-23 от 01.04.2018г.

помещений в многоквартирном доме

протокол от _____

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения

г. Саянск, мкр. _____, дом _____ общая площадь жилых и нежилых помещений _____ кв.м.

РАЗДЕЛ 1			
Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1. Услуги по управлению многоквартирным домом (в соответствии с перечнем, установленным в п.4 Стандартов управления многоквартирным домом)	Непрерывно на протяжении срока действия Договора		
2. Работы, выполняемые в отношении фундамента	По мере необходимости		
2.1 Обеспечение отвода осадков от здания вертикальной планировкой.			
2.2 Устранение причин, вызвавших неравномерность осадки фундамента, коррозии арматуры.			
2.3 Восстановление эксплуатационных свойств фундамента.			
2.4 Ремонт участков фундамента, имеющих расслоения, выпучивания, отклонению от вертикали, заделка трещин.			
2.5 Восстановление гидроизоляции.			
2.6 Восстановление работоспособности системы водоотвода от фундамента.			
2.7 Ремонт отмостки.			
2.8 Ремонт цоколя.			
3. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	По мере необходимости		
3.1 Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений.			
3.2 Проведение мероприятий, исключающих подтопление подвала.			
3.3 Проведение вентиляции подвала.			
3.4 Ремонт дверей, окон и продухов подвалов и технических подполий и запорных устройств.			
3.5 Очистка подвала от грязи, мусора, и бесхозных вещей.	По мере необходимости		
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:			
4.1 Восстановление теплозащитных свойств путем заделки и герметизации швов и стыков стен.			
4.2 Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.			
4.3 Устранение неисправности водоотводящих устройств.			
4.4 Ремонт участков стен, имеющих трещины, отклонения от вертикали и выпучивания, включая места примыкания.			
4.5 Восстановление разрушений обшивки стен.	По мере необходимости		
4.6 Устранение дефектов в стыках панелей			
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
5.1 Заделка трещин в перекрытиях.			
5.2 Восстановление защитного слоя перекрытия.			
5.3 Заделка швов.			
5.4 Устранение последствий протечек и промерзаний на плитах и на стенах в местах соединений.			
5.5 Утепление мест промерзаний.	По мере необходимости		
5.6 Устранение зыбкости перекрытия.			
5.7 Утепление чердачных перекрытий.			
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
6.1 Устранение прогибов балок.	По мере необходимости		
6.2 Заделка трещин, мест отслоений защитного слоя бетона и			

сколов.			
6.3 Восстановление утепления заделок балок в стены.			
6.4 Ремонт участков балок, подвергнувшихся загниванию, имеющих надрывы и трещины.			
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
7.1 Устранение протечек и дефектов покрытия кровли (шиферные и совмещенные кровли).	По мере необходимости		
7.2 Восстановление работоспособности молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше (шиферные и совмещенные кровли).			
7.3 Усиление стропильных ног.			
7.4 Ремонт слуховых окон и чердачных люков.			
7.5 Ремонт трапов на крыше и чердаке.			
7.6 Смена коньковой доски.			
7.7 Смена примыкания втяжных труб.			
7.8 Ремонт и смена стальных разжелобков.			
7.9 Смена покрытий парапетов.			
7.10 Проклейка швов парапетных плит.			
7.11 Замена и ремонт отдельных участков обрешетки.			
7.12 Устройство стяжки на козырьках			
7.13 Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.			
7.14 Проверка и (при необходимости) очистка кровли от скопления снега и наледи			
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
8.1 Восстановление деформированных участков и повреждений в несущих конструкциях, выбоин и сколов в ступенях, надежности крепления ограждений, в том числе на пожарных лестницах	По мере необходимости		
8.2 Заделка трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры.			
8.3 Восстановление прогибов косоуров и связи косоуров с площадками.			
8.4 Восстановление прогибов несущих конструкций.			
8.5 Восстановление крепления тетив к балкам.			
8.6 Устранение дефектов ограждения лестниц.			
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
9.1 Устранение нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов.	По мере необходимости		
9.2 Восстановление сплошности и герметичности наружных водостоков:			
9.2.1. смена водосточных труб			
9.2.2. смена колен водосточных труб			
9.2.3. смена отливов (отметов)			
9.2.4. смена воронок			
9.2.5. смена, укрепление ухватов			
9.3 Устранение нарушений и восстановление эксплуатационных качеств элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.			
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
10.1 Восстановление состояния основания и поверхностного слоя полов.	По мере необходимости		
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
11.1 Смена разбитых стекол.	По мере необходимости		
11.2 Ремонт дверных полотен.			
11.3 Ремонт оконных переплетов.			
11.4 Ремонт коробок входных дверей.			
11.5 Обеспечение работоспособности фурнитуры оконных и дверных заполнений			
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			
12.1 Техническое обслуживание и сезонное управление	По мере необходимости		

оборудованием систем вентиляции и дымоудаления.			
12.2 Устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.			
12.3 Утепление теплых чердаков.			
12.4 Обеспечение плотности закрытия входов.			
12.5 Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах.			
12.6 Прочистка вентиляционных каналов, устранение засоров в каналах.			
13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
13.1 Смена отдельных участков трубопроводов.			
13.1.1 с резьбовым соединением			
13.1.2 с соединением на сварке			
13.2 Смена отдельных участков внутренних чугунных трубопроводов канализации, выпусков.			
13.3 Заделка свищей и трещин.			
13.4 Подчеканка раструбов канализации.			
13.5 Заделка стыков соединений стояков.			
13.6 Смена чугунной задвижки.			
13.7 Укрепление трубопроводов.			
13.8 Ремонт и обслуживание арматуры.			
13.9 Ремонт и обслуживание задвижек, вентилей ХВС.			
13.10 Ремонт и обслуживание вентилей ГВС.			
13.11 Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов, вентилей и т.д.), относящихся к общему домовому имуществу			
13.12 Контроль состояния и восстановление работоспособности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока			
13.13 Переключения в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлических затворов внутреннего водостока			
13.14. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ			
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:			
14.1 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода.	1 раз в год		
14.2 Проведение регулировки систем отопления.			
14.3 удаление воздуха из системы отопления.	1 раз в год		
14.4 промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений			
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме:			
15.1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и цепей заземления.			
15.2 Ремонт распред.щитка.			
15.3 Смена п/герм. светильников.			
15.4 Смена авт.выключателя (общие электрозащитные устройства)			
15.5 Смена пакетного выключателя.			
15.6 Ремонт вводно-распределительного устройства.			
15.7 Ремонт кабельного распред.устройства.			
15.8 Смена отдельных участков электропроводки.			
15.9 Смена выключателя.			
15.10 Смена предохранителей.			
15.11 Ремонт силовых эл/установок.			
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:			
16.1 Обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Постоянно		
16.2 Проведение осмотров, техническое обслуживание и ремонт	2 раза в год		

лифта (лифтов).			
16.3 Проведение аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Постоянно		
16.4 Техническое освидетельствование лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	2 раза в год		
16.5 Работы управляющей организации по техническому обслуживанию лифта	Постоянно		
17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности			
17.1. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	постоянно		
18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
18.1 Мытье окон в подъезде.	1 раз в год		
18.2 Обметание пыли с потолков.	1 раз в месяц		
18.3 Подметание нижних трех этажей - оборудование отсутствует.	3 раза в неделю		
18.4 Подметание выше 3-го этажа - оборудование отсутствует.	2 раза в неделю		
18.5 Мытье лестничной клетки нижних 3-х этажей - оборудование отсутствует.			
18.6 Мытье лестничной клетки выше 3-го этажа - оборудование отсутствует.			
18.7 Мытье стен.			
18.8 Влажная протирка:			
18.8.1 дверей,			
18.8.2 подоконников,			
18.8.3 оконных ограждений,			
18.8.4 перил,			
18.8.5 чердачных лестниц,			
18.8.6 отопительных приборов,			
18.8.7 плафонов,			
18.8.8 почтовых ящиков,			
18.8.9 шкафов для электросчетчиков.			
18.9 Уборка общих коридоров:			
18.9.1 влажная уборка			
18.9.2 подметание	3 раза в неделю		
19. Дезинфекция, дезинсекция и дератизация помещений	2 раза в год		
20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:			
21.1 Зимний период:			
21.1.1 подметание свежеснеженного снега толщиной слоя до 2 см, уборка мусора	1 раз в 2 дня		
21.1.2 сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя до 2 см			
21.1.3 очистка уплотненного снега			
21.1.4 посыпка песком территорий			
21.1.5 очистка от наледи			
21.1.6 очистка от снега при механизированной уборке			
21.1.7 подвоз песка на тележке			
21.1.8 очистка крыльца и площадки перед входом в подъезд			
21.1.9 очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см			
22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
22.1 Летний период			
22.1.1 подметание территории	1 раз в день		
22.1.2 уборка зеленой зоны	2 раза в год		
22.1.3 уборка зеленой зоны от листвы и мусора	2 раза в год		
22.1.4 очистка урн от мусора	1 раз в день		
22.1.5 промывка урн	По мере необходимости		
22.1.6 выкашивание зеленой зоны	2 раза в год		
22.1.7 уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, прямиков у входа в подвал	По мере необходимости		

23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов			
23.1 Вывоз твердых бытовых отходов.	ежедневно		
23.2 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.	постоянно		
24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.	постоянно		
РАЗДЕЛ 2			
Текущий ремонт	График текущего ремонта определяется ежегодно и утверждается Советом МКД является неотъемлемой частью Договора		
ИТОГО			

Подписи сторон:

«Управляющая организация»:

«Собственники»:

Директор

члены Совета многоквартирного дома

ООО «Управляющая компания Уют»

_____ Константинова К.Н.

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Общие сведения многоквартирного дома №__ мкр. _____

1.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
2	Серия, тип постройки	
3	Год постройки	
4	Степень износа по данным государственного технического учета	
5	Степень фактического износа	
6	Год последнего капитального ремонта	
7	Количество этажей	
8	Наличие подвала	
9	Наличие цокольного этажа	
10	Наличие мансарды	
11	Наличие мезонина	
12	Количество квартир	
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
14	Строительный объем	
15	Площадь:	
	А) многоквартирного дома (общая площадь жилых помещений + нежилая)	
	Б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	В) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	Г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
16	Количество лестниц	
17	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
18	Уборочная площадь общих коридоров	
19	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
20	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
21	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией является:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей компанией и собственниками МКД обозначена пунктирной линией на схеме, где 1 – первое отключающее устройство (вентиль), 2 – первый раструб на отводе от канализационного стояка.

2. Собственник несет ответственность за не предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещения собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности собственника (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности управляющей компании (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств управляющей компании.

5. В случае ограничения собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности управляющей компании ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.

6. При привлечении собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности собственника и/или управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу управляющей компании или третьих лиц, несет собственник. Ремонт, аварийное обслуживание устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.

Схема



Подписи сторон:

«Управляющая организация»:

«Собственники»:

Директор

члены Совета многоквартирного дома

ООО «Управляющая компания Уют»

Константинова К.Н.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома**Адрес многоквартирного дома: г. Саянск, ____, д. ____**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Ленточный из сбор. ж/б блоков	удов
2	Наружные и внутренние капитальные стены	однослойные газобетонные панели.	удов
3	Перегородки	плоские ж/б панели	удов
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	железобетонные	удов
5	Крыша	Шифер по дерев. стропилам	удов
6	Полы	бетон, плитка ПВХ, метл. плитка	удов
7	Проемы Окна Двери	деревянные Кол-во дверей: металлические/деревянные – 17/17 ед.	удов удов
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	внутренняя – покраска; наружная – факт. штукатурка	удов. удов.
9	Мусоропровод Лифт Вентиляция	Имеются отсутствуют Вентканалы с естественным побуждением	удов удов
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг <u>Электроснабжение:</u> Электрические вводно-распределительные устройства (ВРУ) Распределительные электрические щиты Сети электроснабжения (подвал, чердак, технические этажи, лест. клетка) Светильники	Централизованное Кол-во ВРУ – 2 ед. Кол-во эл.щитов – 45 ед. Протяженность – 4635 м/п. Кол-во: 63 ед.	удов удов удов удов удов
	<u>Холодное водоснабжение:</u> Трубопроводы холодного водоснабжения Запорно-регулирующая арматура холодного водоснабжения	Централизованное Протяженность – 3780 м/п. Кол-во стояков – 32 ед. Кол-во: задвижки/краны – 10/64 ед.	удов удов удов
	<u>Горячее водоснабжение:</u> Трубопроводы горячего водоснабжения Запорно-регулирующая арматура горячего водоснабжения	Централизованные Протяженность – 4515 м/п. Кол-во стояков – 58 ед. Кол-во: задвижки/краны – 20/116 ед.	удов удов

			удов
	Водоотведение Трубопроводы канализационные	Централизованное Протяженность – 4230 м/п. Кол-во стояков – 33 ед.	удов удов
	Отопление (от внешних котельных) Трубопроводы отопления	Централизованное Протяженность – 21855 м/п. Кол-во стояков – 140 ед.	удов удов
	Запорно-регулирующая арматура отопления	Кол-во: задвижки/краны – 56/280 ед.	удов
	Тепловые узлы/элеваторные узлы	Кол-во т/узлов – 3 ед.	удов
	Радиаторы отопления общедомового имущества	Кол-во – 45 ед.	удов
	Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов (ОПУ)	Вид и кол-во ОПУ: Горячее водоснабжение и отопление ТЭМ-104 – 1 шт.; Холодное водоснабжение ВСГН-50 – 1 шт.; Электроснабжение РИМ 489,13 – 2 шт.	удов
11	Крыльца	Имеется	удов
12	Другое (Площадка для контейнеров по сборке мусора)	Имеется	удов

*Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления в помещении (квартире), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) - **не входят в состав общего имущества.***

Подписи сторон:

«Управляющая организация»:

«Собственники»:

Директор

члены Совета многоквартирного дома

ООО «Управляющая компания Уют»

_____ Константинова К.Н. _____

Форма годового отчета (образец)

ОТЧЕТ за 20__ год по выполненным работамООО «Управляющая компания Уют» перед собственниками дома № __ расположенного по адресу:
г. Саянск, мкр. ____

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Сумма в руб. без НДС
	НАЧИСЛЕНО		
1.	Содержание и ремонт общего имущества дома	руб.	
2.	Теплоснабжение (отопление и горячее водоснабжение)	руб.	
3.	Холодное водоснабжение	руб.	
4.	Водоотведение	руб.	
6.	Электроснабжение	руб.	
	Итого	руб.	
	из них оплачено	руб.	
	РАСХОДЫ		
1	Содержание общего имущества дома		
	Уборка мест общего пользования	руб.	
	Уборка и содержание придомовой территории	руб.	
	Вывоз мусора (бытовые отходы+ крупногабаритный мусор)	руб.	
	Обслуживание отдельных элементов благоустройства дома (детские, контейнерные площадки, вырезка сухих и аварийных ветвей и деревьев)	руб.	
	Дератизация и дезинсекция подвальных помещений и мест сбора быт. отходов	руб.	
	Прочие (прочие материалы: замки, эл. лампочки, и др.)	руб.	
	Изготовление технической документации дома	руб.	
	Содержание (техническое обслуживание) конструктивных элементов	руб.	
	Техническое обслуживание систем: отопления, водоснабжения и водоотведения	руб.	
	Техническое обслуживание электрооборудования		
	Содержание (техническое обслуживание) общедомовых приборов учета	руб.	
	Содержание лифтового хозяйства	руб.	
	Аварийно-техническое обслуживание	руб.	
	Содержание (техническое обслуживание) системы вентиляции	руб.	
	Услуги по сбору и начислению платы (ООО"РКЦ")	руб.	
	Услуги по приему и оформлению документов на регистрацию граждан	руб.	
	Услуги управляющей компании	руб.	
2	Текущий ремонт общего имущества		
2.1.	Ограждающие и несущие конструкции		
	Технические помещения и помещения в местах общего пользования	руб.	
2.2.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное		

	оборудование		
	Системы отопления, водоснабжения и водоотведения	руб.	
3	Теплоснабжение	Гкал	
	(поставщик .)	м ³	
		руб.	
4	Холодное водоснабжение	м ³	
	(поставщик .)	руб.	
5	Водоотведение	м ³	
	(поставщик .)	руб.	
7	Электроснабжение	кВт	
	(поставщик .)	руб.	
	Кроме того:		
1.	Выполнены работы	руб.	
	(например): ремонт балконного ограждения-51191,94; тех. диагностирование лифтов-60970,60; замена прибора учета ХВС-6793,68; герметизация стыков межпанельных и температурных швов в стенах-24609,58; установка УКУТЭиТ-854445; ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения-603059,15		
	Справочно : задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги на 01.01.201__ г.	руб.	

Уважаемые собственники!

Для получения дополнительной информации или пояснений по отчету Вам необходимо обратиться с письменным заявлением в Управляющую организацию (адрес: г. Саянск, мкр. Центральный, д.4 вставка).

Директор _____ Константинова К.Н.

Главный бухгалтер _____ Гойда О.В.

Подтверждаю факт размещения данного отчета «_____» апреля 20__ г. на информационных стендах подъездов многоквартирного дома № _____ м/на _____

Собственник квартиры № _____ (_____) _____
подпись ФИО

Собственник квартиры № _____ (_____) _____
подпись ФИО

Собственник квартиры № _____ (_____) _____
подпись ФИО

**Планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
и размер платы за содержание общего имущества на весь срок действия договора**

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №___ мкр. _____ кв.м.

Раздел 3 Приложения №2 к договору

Виды работ, услуг	Планово-договорная стоимость, руб. (на дату заключения Договора)									
	на 1 год действия Договора		2 год действия Договора		на 3 год действия Договора		на 4 год действия Договора		на 5 год действия Договора	
	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц
1 . Работы, услуги по управлению МКД										
2. Работы, услуги по содержанию общего имущества										
3. Работы по тек. ремонту о/и, всего										
Итого:										

Директор ООО «Управляющая компания Уют»

Члены Совета МКД _____

_____ **Константинова К.Н.**

