

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №44 ПО УЛ. ЭНТУЗИАСТОВ**

г. Волгодонск

" 19 " 08 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилстрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Калитвянской Елены Андреевны действующего на основании Устава, с одной стороны и Макаревой Елены Юрьевны, (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ \_\_\_\_\_ собственником(ами)

(квартир(ы) № 52, комнат(ы) в коммунальной квартире № \_\_\_\_\_) общей площадью 66,7 кв.м, жилой площадью 38,5 кв.м на 4 этаже 9 этажного многоквартирного дома по адресу г. Волгодонск улица \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_

на основании свидетельства с государственной регистрацией (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№ 174/168 от «18» апреля 2012 г, выданного Управлением Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ, ЖК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «18» июня 2015г. № 6/16 хранящийся в ООО УК «Жилстрой», по адресу: г.Волгодонск, пр.Курчатова д.47.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 23.05.06г. №307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», Постановлением Правительства от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», « Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ, по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №734 и иными необходимыми нормативно-правовыми актами.

## 2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, путем оказания услуг по управлению и надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляется Управляющей организацией оказание услуг и выполнение работ по содержанию ремонту, и управлению, его техническое состояние указан в приложении №1 к настоящему Договору. Изменения в приложение №1 к договору вносятся Управляющей организацией и согласовываются с Собственником или его уполномоченным представителем ежегодно по состоянию на начало планируемого года. Технический паспорт многоквартирного дома хранится в управляющей организации. Документация на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, хранится в Управляющей организации.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в разделе 8 договора срока, за плату указанную в разделе 4 Договора в соответствии с приложением №1, №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе по содержанию и благоустройству придомовой территории, обслуживанию внутридомовых инженерных систем и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

2.4. Управляющая организация в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по вопросу уполномочивания управляющей организации на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений реализацию в многоквартирном доме и на условиях, определенных общим собранием собственников, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников в том числе, заключения от имени собственников с третьими лицами договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников, договоров об

использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами, используются исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если иное не будет установлено решением общего собрания собственников.

2.5. Управляющая организация заключает договор с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с периодичностью и в сроки в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, другими нормативно-правовыми актами и условиями настоящего договора, а также вывоз твердых бытовых отходов (далее ТБО). (Приложение №2 к договору).

3.1.2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на планируемый год подготавливается Управляющей организацией с учетом предложений Собственника, соразмерно сумме начислений платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год, рассчитанной исходя из установленного Договором

размера платы. Управляющая организация разрабатывает смету затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год. Смету затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома согласовывает с уполномоченным представителем Собственника (Председателем Совета дома).

Списание денежных средств за выполненные работы и услуги по содержанию многоквартирного дома производить после подписания актов выполненных работ председателем совета многоквартирного дома. В случае необоснованного отказа председателя совета многоквартирного дома от подписания актов выполненных работ акты вправе подписывать члены совета многоквартирного дома.

3.1.3. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, подготавливается Управляющей организацией на основании весенне-осеннего осмотра и с учетом предложений Собственника соразмерно сумме начисленной платы за текущий ремонт на планируемый год,

рассчитанной исходя из установленного Договором размера платы. На виды работ, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, Управляющая организация разрабатывает сметы затрат. Смету затрат на работы, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация согласовывает с уполномоченным представителем Собственника (Председателем Совета дома).

3.1.4. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм и правил.

3.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки и дефекты за свой счет. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и уполномоченный представитель Собственника (Председатель Совета дома, члены Совета) и Управляющая организация комиссионно установили недостаток и дефект.

3.1.6. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным представителям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) отопление;
- г) горячее водоснабжение;

В целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги — электроснабжения, Собственник осуществляет заключение договора энергоснабжения с ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» поставки электрической энергии (мощности) без участия Управляющей организации. Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения осуществляет Управляющая Организация

3.1.7. Для этого по поручению Собственника в его интересах и за его счет заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведения с ресурсоснабжающими организациями.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов и услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.8. Информировать Собственника и Председателя Совета дома о заключении указанных в п 2.5 договоров, их условий, порядке оплаты коммунальных услуг по запросу Председателю Совета дома.

3.1.9. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственнику за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.10. Предоставлять Собственнику и председателю Совета Дома в течение 5 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о месячных 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.

3.1.11. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.12. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

- 3.1.13. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
- 3.1.14. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.
- 3.1.15. Не реже 1 раза в 6 месяцев осуществлять снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, проверку состояния таких приборов.
- 3.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором (приложение №4).
- 3.1.17. В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.18. В рабочее время по требованию Собственника выделить своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбора жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.
- 3.1.19. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также базы данных, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты связанные с исполнением договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.
- 3.1.20. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.
- 3.1.21. Рассматривать предложения, заявления, жалобы, и претензии Собственника, вести их регистрацию, учет, и хранение письменных заявлений граждан по вопросам качества услуг, и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
- 3.1.22. Осуществлять контроль за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых подрядными и специализированными организациями.
- 3.1.23. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.
- 3.1.24. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.1.25. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.
- 3.1.26. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.
- 3.1.27. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.28. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

- 3.1.29. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.30. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.
- 3.1.31. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки, и выписки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.32. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию бесплатно с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.33. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.34. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению №3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах многоквартирного дома. Так же отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, адрес сайта: [uk-gilstroy.ru](http://uk-gilstroy.ru)
- 3.1.35. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 3.1.36. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях в государственных и других учреждениях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.
- 3.1.37. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.
- 3.1.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
- 3.1.39. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.
- 3.1.40. Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу ( председателю Совета дома) в течение 5-ти рабочих дней графики технических осмотров, акты выполненных работ, данные о начислениях, поступлении, расходовании средств на содержание и текущий ремонт дома, оплату коммунальных , иную информацию и документы, связанные с исполнением Договора, а также сведения о нарушениях ,выявленных органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями, уполномоченными контролировать деятельность , осуществляемую Управляющей организацией по Договору.
- 3.1.41. За свой счет устранять все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Управляющей организации, либо лиц, находившихся по ее воле в помещениях и на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.1.42. За свой счет устранять все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить ремонт или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Управляющей организации, либо лиц, находившихся по ее воле в помещениях и на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома
- 3.1.43. Управляющая организация обязана уведомить председателя совета многоквартирного дома за 15 дней до заключения договора с третьим лицом на выполнение своих обязательств по договору управления.

3.1.44. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе Уполномоченного представителя (председателя Совета дома) признать Собственника помещения, указанного в протоколе общего собрания Собственников как представителя Собственников в качестве Уполномоченного представителя и производить ему оплату из средств на содержание МКД в порядке и размере, определенным общим собранием Собственников.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц согласно п.3.1.43.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющих у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. При отсутствии в квартире собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и в случае проживания незарегистрированных граждан (квартирантов, временно проживающих) составлять акты о проживании незарегистрированных граждан и фактически проживающих в помещениях Собственников, комиссией в составе представителя Управляющей организации, представителя совета многоквартирного дома и иных собственников дома. На основании этих актов производить начисление за коммунальные услуги по нормативу потребления на каждого фактически проживающего.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия Собственника сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 13.00 час. , с 15.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Собственником п.п. «а» - «ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не

устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение за счет средств собственника.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя); об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избрать председателя совета многоквартирного дома (ст.161.1 ЖК РФ).

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Осуществлять в том числе в лице уполномоченного Собственника ( председателя Совета дома) контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, согласовывать графики, планы работ по текущему ремонту МКД, сметы, проверять объемы, качество работ и услуг по содержанию текущему ремонту, подписывать акты выполненных работ по Договору, поступление и расходование средств Собственников, поступивших на счета Управляющей компании.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных жизни и здоровью или имуществу Собственника вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.8. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.9. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

#### **4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества; стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_» \_\_ 20\_\_ № \_\_) и на 2015 год составляет 21,71 руб. за один кв.м общей площади помещения:

- за работы по содержанию общего имущества в размере 14,34 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 5,09 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 2,28 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

Уровень рентабельности для Управляющей организации устанавливается в размере 3% от платежей Собственников за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение (за содержание, текущий ремонт и управление) на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции), выставляемых Управляющей организацией.

4.7. Собственники вносят плату за потребление коммунальных услуг предоставленные исполнителем потребителю, как за коммунальные услуги на общедомовые нужды, так и за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении (за исключением платы на общедомовые нужды сверх установленных нормативов потребления), непосредственно на счет Ресурсоснабжающей организации, с которой у исполнителя коммунальной услуги заключен договор.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

## **6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы). Оплата услуг независимой экспертизы производится за счет стороны, являющейся инициатором проведения контроля. После получения заключения независимой экспертизы расходы по оплате возмещаются стороной, виновной в нарушении качества оказанных услуг и выполненных работ.

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту:

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- участия в снятии показаний с общедомовых приборов учета коммунальных услуг;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется течение 24 часов после получения заявки. В случае поступления заявки в выходной день, акт составляется в первый рабочий день Управляющей организации.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фото- или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

**б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:**

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля не позднее чем за 3 месяца до прекращения Договора.

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

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулировании всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.



Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома  
№ 44 по ул. Энтузиастов

1.1. Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Серия, тип постройки	515
2. Год постройки и/или реконструкции дома	1980
3. Степень фактического износа	34
4. Год последнего капитального ремонта (лифты)	2013
5. Количество этажей	9
6. Наличие подвала	да
7. Количество квартир, всего:	140
8. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	4
9. Объем здания, куб.м	32482
10. Площадь	
А) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, тамбурами, мусорокамерам, электрощитовыми, кладовыми и лестничными клетками (7189,2+109,8+154,4+ 10,1 +12+2 +10,4+ 587,5)	8075,4
Б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6987,8
В) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома)	201,4
Г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 12+2 +10,4)	24,4
11. Количество лестниц	4
12. Уборочная площадь лестниц, кв.м	646,3
13. Уборочная площадь общих тамбуров	10,1
14. Уборочная площадь других помещений общего пользования (мусорокамеры -12 м <sup>2</sup> , электрощитовые -2 м <sup>2</sup> , технические подвалы - 864,7 м <sup>2</sup> , чердак 864,7 м <sup>2</sup> )	1743,4
15. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	5866
16. Кадастровый номер земельного участка	61:48:04 02 14:0012 участок А

1.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Конструкция из железобетонных блоков, легочные	хорош
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Конструкция из трёхслойных панелей	хорош

3 Перегородки	Конструкция из трёхслойных панелей, гипсологитовых	хорош
4 Перекрытия: Чердачные Междуэтажные Подвальные	Конструкция из: Железобетонных панелей Железобетонных панелей Железобетонных панелей	хорош
5 Крыша	Рулонная по железобетонным панелям	удовл
6 Полы	Линолеумные полы по железобетонному перекрытию, в санузлах и на лестничных клетках метлахская плитка	удовл
7 Прорёмы Оконные дверные	Двойные створные Металлические и деревянные проёмы	хорош
8 Отделка Внутренняя  наружная	Оклейка обоями, окраска окон и дверей, окраска стен и потолков Облицовка плиткой «кабанчик», расшивка швов	хорош  хорош
9 Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Мусоропровод Лифт  вентиляция	Асбестоцементная труба Пассажирские, грузоподъёмность 400 кг со скоростью 1 м/сек Приточно – вытяжная система	хорош хорош  хорош
10 Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение Газоснабжение Отопление	Центральная система Центральная система Центральная система Центральная система Центральная система Центральная система	хорош хорош хорош хорош хорош хорош
11 Крыльца	Железобетонные панели, перегородки кирпич	хорош



«Управляющая организация»  
«Директор ООО «ВЗСЖИЛСТРОЙ»  
Е.А. Калитвинецкая  
(подпись)

«Собственник»

*Е.И. Макарова*  
(подпись)

Приложение №2  
к договору управления  
многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме № 44 ул. Энтузиастов**

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения	Стоим работ и (руб./л 4
1	2	3	4
<b>ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА</b>			
<b>А. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородки внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>			
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:  - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами;  - 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 (специализированной организацией)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
	- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;		
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:  - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;  - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, занорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	

	- 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.		
	- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.		
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	ежегодно, окраска - по мере необходимости	
	- 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;		
	- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);		
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
	- проверка кровли на отсутствие протечек;		
	- проверка молниезащитных устройств, заземления молот и другого оборудования, расположенного на крыше;		
	- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, крепежных элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока;		
	- 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.		

	<p>приняты сточных вод;</p> <p>- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p>		
	<p>-при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p>		
6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p>	<p>в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам</p>	
	<p>-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>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p>		
7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p>	<p>в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам</p>	
	<p>- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушения сплошности и герметичности наружных водостоков;</p>		
	<p>- контроль состояния и работоспособности подветки, входов в подъезды;</p>		
	<p>- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p>		
	<p>- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p>		
	<p>- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p>		
	<p>- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p>		
8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p>	<p>в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам</p>	
	<p>- выявление зыбкости, выщипывания, 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;</p>		
	<p>-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p>		

9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов. - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
	- 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:		
	- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
<b>Б. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		
7 ст р	- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода:	По мере необходимости	
	- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение:		
	чистка и дезинфекция всех элементов стволов мусоропроводов	1 раз в месяц	
	- удаление мусора из мусороприёмных камер	ежедневно	
	- удаление мусора из мусоросборной камеры	ежедневно	
	Уборка грузочных клипсов мусоропроводов	1 раз в неделю	
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	1 раз в год	
	- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них:		
	- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений:		
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		

3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	1 раз в год
	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, 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.)	
	- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	
	- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	
	- контроль состояния и восстановление неисправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	
	- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	
	- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	
	- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, питовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	2 раза в году
	- измерение сопротивления заземляющих устройств, измерение сопротивления цепи «фаза- нуль», измерение тока замыкания цепи «фаза- нуль» в сетях переменного тока 380/220В с глухим заземлением нейтрали, измерение сопротивления изоляции, проверка контактных соединений и металлосвязей оборудования с заземляющим устройством;	
	- смотр электрических счетчиков ИПУ и КПУ	
	- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	
	- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, датчиков (фотосенсор, таймеры), лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, палатка	

	электрооборудования;		
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
	- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Постоянно	
	- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	ежемесячно	
	- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	По мере необходимости	
	- обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год	
<b>В. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме</b>			
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме :		
II ст р	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, тамбуров, холзов, коридоров нижних трёх этажей	ежедневно	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, тамбуров, холзов, коридоров выше третьего этажа	2 раза в неделю	
	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	3 раза в неделю	
	Мытьё лестничных площадок перед загрузочными клапанами мусоропровода	2 раза в неделю	
	Мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
	Мытьё пола кабины лифта	ежедневно	
	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	
	Мытьё окон	1 раз в год (май)	
	- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц (до 10 числа каждого месяца)	
	- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	2 раза в год (май, октябрь)	
2	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 <b>холодный период</b> года:		
6 ст р	- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, посыпка территории песком	1 раз в сутки ( дни снегопадов и гололеда)	
	Подметание территории в дни без снегопадов	1 раз в сутки	
	- очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпание тротуаров песком в период гололеда.	1 раз в сутки	
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в сутки, 6 раз в неделю	

	удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	По мере необходимости	
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	По мере необходимости	
<b>3</b>	<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>		
<b>8</b> <b>ст</b> <b>р</b>	- подметание и уборка придомовой территории:	3 раза в неделю	
	очистка от мусора ури, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома:	1 раз в сутки 6 раз в неделю	
	промывка ури, установленных возле подъездов, дезинфекция контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома:	1 раз в месяц (до 10 числа)	
	-уборка и выкашивание газонов:	По мере необходимости	
	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - неглубокая обрезка)	Ежегодно	
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и площадки	1 раз в неделю	
	- уборка газонов	3 раза в неделю	
	Подлив клумб (30м <sup>2</sup> ) с мая по сентябрь	2 раза в неделю	

#### ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

##### 1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

##### 2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

##### 3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

##### 4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

##### 5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

##### 6. Работы по ремонту лифта.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

##### 8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

##### 9. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками

##### 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального

отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Плановая замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

План текущего ремонта на соответствующий год утверждается решением общего собрания собственников и может быть изменен исходя из необходимости выполнения непредвиденных работ и от объема финансирования плана текущего ремонта со стороны собственников помещений. План текущего ремонта утверждается по следующей форме:

ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20\_\_ год

№	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	вид работ	ед. измерения объема работ	объем работ	стоимость (руб.)	срок исполнения	гарантийный срок
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							
4							

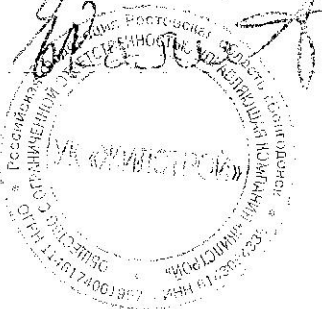
\* В соответствии с утвержденной сметой

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№	Наименование	Цена
1.	Организация эксплуатации многоквартирного дома	
2.	Мониторинг технического состояния дома	
3.	Составление актов	
4.	Планирование работ по содержанию и ремонту	
5.	Составление сметных расчетов	
6.	Ведение технической документации	
7.	Делопроизводство и хранение документации	
8.	Управление персоналом	
9.	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	

10.	Услуги паспортиста	
11.	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	
12.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	
13.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	
14.	Ведение электронной базы потребителей	
15.	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	
16.	Оформление и доставка квитанций	
17.	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	
18.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	
19.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	
20.	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	
21.	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)	
22.	Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21)	
23.	Банковское обслуживание расчетного счета	
24.	Информационная работа с собственниками	

Управляющая организация



Собственник

*Елена Макарова Е.И.*

**Форма ежегодного отчета  
Управляющей организации о выполнении Договора.**

(наименование организации)  
о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

- Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_;
- год постройки \_\_\_\_\_;
- этажность \_\_\_\_\_;
- количество квартир \_\_\_\_\_;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций \_\_\_\_\_;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) \_\_\_\_\_;

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).

**2. Работы, выполненные за отчетный период**

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.)
1	2	3	
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом			
1.1. Организация начисления и сбора платежей			
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание			
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги			
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра			
1.5. Прочие			
<b>Итого:</b>			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов)			
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома			
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации			

2.3. Аварийное обслуживание			
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:			
- сбор и вывоз ТБО			
- уборка придомовой территории			
- дезинсекция и дератизация			
- озеленение			
- благоустройство			
<b>Итого:</b>			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
4. Работы по капитальному ремонту			
4.1 (расписать по объектно с указанием объемов)			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
5. Коммунальные услуги:			
5.1. Холодное водоснабжение			
5.2. Электроснабжение			
5.3. Горячее водоснабжение			
5.4. Отопление			
5.5. Водоотведение			
<b>Итого коммунальных услуг:</b>			
6. Другие услуги			
<b>ВСЕГО:</b>			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

**3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за \_\_\_\_\_ г.**

	Управление многоквартирным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по					

нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)					

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п. 5 - п.6

**4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:**

Руководитель управляющей организации

\_\_\_\_\_ (наименование управляющей организации) \_\_\_\_\_ (подпись)  
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Исполнитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
тел: \_\_\_\_\_

«Управляющая организация»  
Директор ООО УК «Жилстрой»

Е.А. Калитвянская

(подпись)

«Собственник»

*Елена Макарова Е.В.*  
(подпись)

