

ДОГОВОР № 00/12-2019
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Волгодонск

« 30 » декабря 2019 г.

ООО «РУС.ЭКО», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Бaeвoй Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, ФИО Собственника являющаяся собственником квартиры № 00 общей площадью 00,00 кв.м, в многоквартирном доме по адресу г. Волгодонск, ул. Ленинградская д.9 (далее - Многоквартирный дом), на основании _____ от «30» декабря 2019 г., выданного управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, _____ или представитель Собственника в лице _____ 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 или удостоверенной нотариально) с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «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 от «27» декабря 2019 г. № 1.

1.2. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных и коммунальных услуг.

1.3. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 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 03.04.2013 N 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 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и иными необходимыми нормативно-правовыми актами.

1.5. Для целей Договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Под общим имуществом многоквартирного дома понимается:

- земельный участок;
- фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений);

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;

- инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Жилищные услуги – услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; вывозу твердых бытовых отходов; вывозу жидких бытовых отходов.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в разделе 10 Договора срока, за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется оказывать жилищные услуги и предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Особенности проведения текущего ремонта указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.2. В услуги и работы, указанные в пункте 2.1. Договора входят:

2.2.1. Организация эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;

2.2.2. Организация взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями;

2.2.3. Организация работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;

2.2.4. Организация предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;

2.2.5. Организация, с учетом требований п. 8.6. Договора, рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- письменное уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.

2.2.6. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

2.2.7. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.2.8. Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

2.3. Перечень жилищных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении №2 к Договору и Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень).

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением пользователя жилым помещением является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.

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

2.5. Управляющая организация в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решений по вопросу уполномочивания управляющей организации на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений 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, заключение 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, аккумулируются на отдельном расчетном счете Управляющей организации и используются исключительно на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если иное не будет установлено решением общего собрания собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, привлеченных с соблюдением условий предусмотренных п. 3.1.37 Договора, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать оказание жилищных услуг в соответствии с приложениями № 1 и № 2 к Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана организовать претензионную работу в отношении исполнителей работ (подрядных организаций) и устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня жилищных услуг возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

3.1.3. Предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом, перечисленные в Приложении № 1 к Договору и Минимальном перечне.

3.1.4. Осуществлять предоставление коммунальных услуг согласно Минимальному перечню, а также услуг, указанных в Приложении № 1 к Договору, Собственникам и нанимателям жилых помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, установленного качества, а также в необходимом объеме.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Приступить к выполнению Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.7. Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефонам: **23-70-90; 8-904-343-62-27**.

3.1.10. Осуществлять проверку исправности, работоспособности, регулировку и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения.

3.1.11. Проводить проверку и при необходимости очистку кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

3.1.12. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодателем сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В остальных случаях, не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Предоставлять в течение 3-х рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору, по заявлению собственников (п. 6.3. Договора).

3.1.15. Информировать Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491.

3.1.17. 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.18. В течение действия указанных в приложении № 2 к Договору гарантийных сроков на выполненные работы по ремонту общего имущества за свой счет организовать претензионную работу с исполнителями работ (подрядными организациями) в целях устранения недостатков и дефектов выполненных работ, выявленных в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иными пользователями помещений. Для целей настоящего Договора Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.19. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.20. Выдавать Собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, но не ранее поступления в адрес управляющей организации счет-фактуры от РСО за предыдущий расчетный период. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально доле занимаемого ими помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. Обеспечить Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.22. На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, за плату, размер которой не должен превышать расходы на изготовление таких документов. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию бесплатно с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов в соответствии с действующим законодательством.

«... ПП РФ № 354 п.81. - Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и

своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

В заявке указывается следующая информация:

- сведения о потребителе (для физического лица - фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, для юридического лица - наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон;
- предлагаемая дата и время ввода установленного прибора учета в эксплуатацию;
- тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;
- сведения об организации, осуществившей монтаж прибора учета;
- показания прибора учета на момент его установки;
- дата следующей поверки.

К заявке прилагаются копия паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (за исключением новых приборов учета).

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета, а также форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета и порядок ее заполнения утверждаются Министерством регионального развития Российской Федерации....»

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников и нанимателей жилых помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении текущего/капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.26. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, платы за наем жилых помещений.

3.1.27. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не ранее чем за один месяц и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников, а также размещается в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет должен содержать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.28. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

3.1.29. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием многоквартирного дома.

3.1.30. При наличии договора поручения за отдельную, не регулируемую Договором, плату Собственников в соответствии с решением общего собрания Собственников заключить договор страхования общего имущества в многоквартирном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.31. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) 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 – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

3.1.32. Перечислять на расчетный счет Собственника денежные средства, собранные с нанимателей за пользование жилыми помещениями (платы за наем), находящимися в муниципальной собственности.

3.1.33. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Собственников, нанимателей жилых помещений и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.1.34. Своевременно извещать Собственника жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, об освободившихся жилых помещениях для последующего заключения Собственником договоров социального найма жилых помещений и заселения их гражданами в установленном порядке.

3.1.35. Ежеквартально представлять Собственнику муниципального жилищного фонда отчеты о произведенных начислениях нанимателям платы за наем жилых помещений, суммах сбора с нанимателей платы за наем и перечислений указанных денежных средств на расчетный счет Собственника.

3.1.36. Не реже 1 раза в 6 месяцев осуществлять снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

3.1.37. Привлечение третьих лиц в соответствии с п. 3.1.2. Договора, возможно только по согласованию с Собственниками многоквартирного дома.

Стороны Договора согласились, что Управляющая организация обязана соблюдать утвержденный настоящим Договором порядок оказания жилищных услуг, соблюдая процедуру согласования произведения работ/оказания услуг, по статье «текущий ремонт» и «содержание», в отношении многоквартирного дома (его собственников- при выборе подрядной организации для печати квитанций, приема платежей и т.п. услуг и работ), находящегося под управлением.

В соответствии с утвержденным Сторонами порядком Управляющая компания обязана направить представителю Собственников (председателю Совета МКД) уведомление о намерении привлечь третьих лиц для оказания жилищных (коммунальных) услуг в соответствии с Договором не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до планируемой даты привлечения таких третьих лиц.

Уведомление должно в обязательном порядке содержать следующую информацию:

- Реквизиты привлекаемого лица;
- Сроки оказания услуг;
- Права и обязанности Сторон;
- Стоимость услуг;
- Наименование услуг, выполняемых привлекаемым лицом.

К уведомлению прикладывается проект договора с привлекаемым лицом. Согласие Собственников на привлечение третьего лица для оказания услуг в соответствии с п. 3.1.2. Договора дается в письменной форме и должно быть выражено путем проставления (второй) разрешающей подписи Председателя совета многоквартирного дома на направленном уведомлении, либо коллегиально путем принятия Советом многоквартирного дома решения о привлечении предложенного Управляющей организацией третьего лица к оказанию жилищных (коммунальных) услуг в соответствии с уведомлением и проектом договора.

Стороны согласились, что уведомление, становится Приложением и неотъемлемой частью того договора, который заключается Управляющей компанией с привлекаемым лицом, в отношении которого составлено Уведомление и служит в том числе удостоверением для третьего лица - подрядчика (исполнителя), что заключенный Договор подписан руководителем Управляющей компании с соблюдением всех необходимых процедур для приданию договору юридической силы. Управляющая компания обязуется при ведении переговоров с третьими лицами (контрагентами) соблюдать процедуру письменного уведомления привлекаемых лиц о порядке согласования кандидатуры привлекаемого лица и о последствиях его несоблюдения.

В случае несогласия Собственников с выбором третьего лица и условиями, указанными в уведомлении и проекте договора, Собственники вправе направить Управляющей организации свои замечания для их последующего устранения, либо отклонить предложенное Управляющей организацией третье лицо и условия, указанные в соответствующем уведомлении. При этом Собственники обязуются в установленные сроки самостоятельно или путем выдачи поручения Управляющей компании организовать выбор иного лица на выполнение работ и/или оказание услуг в отношении МКД.

Несоблюдение порядка согласования привлечения третьего лица к оказанию жилищных (коммунальных) услуг, не устранение всех замечаний Собственников, а также привлечение третьего лица к оказанию жилищных (коммунальных) услуг без соответствующего согласования является основанием для признания заключенного с третьим лицом договора незаключенным и привлечения Управляющей организации к ответственности и возмещению Собственникам всех денежных средств Собственников, перечисленных Управляющей организацией третьему лицу в связи с заключением такого договора с третьим лицом, а также к уплате штрафной неустойки в размере 100% (сто процентов) от стоимости заключенного с третьим лицом контракта (далее – к уплате заранее определенных Сторонами убытков). Руководитель предприятия несет дополнительную дисциплинарную ответственность.

Стороны настоящего Договора согласились, что Собственники МКД в любое время вправе, на основании решения общего собрания собственников МКД, принятое простым большинством, давать обязательные для Управляющей компании распоряжения о расторжении, ранее заключенных договоров с привлекаемыми лицами (если условия заключенных договоров и действующее законодательство разрешают их досрочное расторжение) и проведения процедур по выбору иного лица в соответствии с условиями настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств чрезвычайного (в т.ч. аварийного) характера, непреодолимой силы, наступления которых невозможно предугадать, Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

Стороны согласились, что в случае истечения срока рассмотрения уведомления о привлекаемых лицах на оказание жилищных (коммунальных) услуг с оставлением без рассмотрения Председателем собственников МКД уведомления в рамках установленного Сторонами срока, собственно, как и отсутствие выраженного письменно согласия или отказа от условий, указанных в уведомлении, признается сторонами, как принятие уведомления с отсутствием возражений и расценивается, как молчаливое согласие с условиями, указанными в уведомлении.

3.1.38. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе Уполномоченного представителя (старшего по дому, председателя совета многоквартирного дома) признать Собственника помещения, указанного в протоколе общего собрания Собственников как представителя Собственников, в качестве Уполномоченного представителя (старшего по дому, председателя совета многоквартирного дома) и производить ему оплату в порядке и размере, определенным общим собранием Собственников.

3.1.39. Исполнять решение общего собрания собственников МКД и принимать на себя обязанности представителя (Агента), в случаях наличия решения общего собрания Собственников помещений о наделении полномочиями Управляющей организации, как представителя (Агента) собственников в правоотношениях, для исполнения выданных поручений (заключение от своего лица договоров пользования Общего имущества МКД, сбора платежей и передачи собранных платежей в качестве оплаты Уполномоченному представителю собственников, иных дополнительных услуг в отношении многоквартирного дома, где между Сторонами могут возникнуть правоотношения Представителя и представляемого).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также работ по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома, если иное не установлено настоящим Договором.

3.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.2.4. Требовать допуска своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.3.20 Договора и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.6. Проверять достоверность предоставленных потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных Договором случаях, совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома без их поручения.

3.2.11. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

3.2.12. Заключая/исполняя договора ресурсоснабжения предусматривать в них, что выполнение Управляющей организацией обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса осуществляется путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, в том числе определять в договоре ресурсоснабжения, что обязательство Управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги по оплате коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом в каждом будущем расчетном периоде, погашается путем уступки требований к потребителям по внесению платы за коммунальные услуги за соответствующие расчетные периоды. Передача персональных данных, обмен информации о платежах потребителей, формирование необходимых документов и соблюдение установленных законом процедур в соответствии с условиями настоящего Договора одобрены Собственниками и являются обязанностью Управляющей организации.

3.2.13. Заключать договоры цессии (уступки долга) и иные соглашения, опосредующие переуступку требования к должникам полностью или частично, в отношении обязательств по предоставлению, как коммунальных, так и жилищных услуг, вытекающих из настоящего Договора. При этом Управляющая организация обязана в кратчайший срок уведомлять Собственников о заключенных договорах по переуступке требования третьим лицам.

Заключая настоящий Договор собственники многоквартирного дома выразили согласие на передачу своих персональных данных лицам, являющихся стороной, которой переданы требования по имеющемуся долгу, в том числе в отношении тех обязательств, которые могут возникнуть в будущем.

3.3. Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, плату за наем (для нанимателей жилых помещений) с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие их права на льготы и права на льготы лиц, пользующихся их помещениями.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников и нанимателей жилых помещений при их отсутствии в месте жительства более 24-х часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования;
- не нарушать права и законные интересы других собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (оборудованные контейнеры, мусоропровод), в случае вывоза крупногабаритного мусора обращаться с заявкой в Управляющую организацию;
- не допускать засорения канализации, мусоропровода;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством РФ;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством РФ;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 ч. В случае проведения ремонтных работ – с 20.00 ч до 8.00 ч;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз свыше установленной нормы крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги, возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с центром жилищных субсидий;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для работников аварийных служб – в любое время.

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

3.3.8. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей

3.3.9. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3.10. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего ему помещения соблюдать требования Жилищного кодекса Российской Федерации и действующих нормативных правовых актов.

3.3.11. При отсутствии в жилом помещении в течение 2-х и более суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.12. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерных сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

3.3.13. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

- 3.3.15. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение.
- 3.3.16. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного его отсутствия для устранения при необходимости последствий аварийных ситуаций.
- 3.3.17. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями Правил дорожного движения Российской Федерации.
- 3.3.18. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора найма, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду или наем собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения такого договора.
- 3.3.19. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площади.
- 3.3.20. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. В случае непредставления показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в установленные сроки, плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода). Срок расчета начинается с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд.
- 3.3.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами региональных и местных органов власти применительно к условиям Договора.

3.4. Собственники имеют право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.
- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору другие организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 1 и № 2 к Договору (в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491).
- 3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 3.1.27 Договора.
- 3.4.7. В течение гарантийного срока на выполненные работы по ремонту общего имущества подать письменную заявку на устранение недостатков и дефектов выполненных работ согласно п. 3.1.18 Договора.

4. Цена Договора, размер платы за жилищные и коммунальные услуги, порядок внесения платы

4.1. Цена Договора включает в себя размер платы за предоставление жилищных и коммунальных услуг. Размер платы за жилищные услуги устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками жилого (нежилого) помещению.

4.2. Стоимость жилищных услуг определяется в соответствии с приложениями № 1 и № 2 к Договору. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, а при отсутствии индивидуальных или общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, за наем жилых помещений рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ.

4.4. Плата за жилищные и коммунальные услуги, плата за наем жилых помещений вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за жилищные и коммунальные услуги, за наем жилых помещений вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.20 Договора, если иное не установлено соглашением сторон и/или не проистекает из существа установленных обязательств.

Особенность внесения платы за текущий и капитальный ремонт указывается в Приложении №3 к Договору.

В случае заключения Управляющей организацией договоров направленных на переуступку требования к должникам в части предоставленных и подлежащих предоставлению по настоящему Договору жилищных и коммунальных услуг с соответствующими организациями платежные документы могут выставляться от соответствующей организации, к которой перешло право требования.

При заключении с Ресурсоснабжающими и иными организациями договоров поручения (агентских договоров), опосредующих в том числе работы и услуги по формированию платежных документов и/или прием платежей за коммунальные услуги платежные документы могут выставляться соответствующими организациями, но с обязательным указанием необходимых данных и реквизитов Управляющей организации.

4.6. Выставляемый Управляющей организацией платежный документ должен содержать сведения, указанные в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.8. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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, утверждаемом Правительством РФ.

4.10. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанная в приложениях № 1 и № 2 к Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.07 г. № 491.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

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

4.13. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или при отсутствии Собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

4.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.16. Прием платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей платежных агентов, привлеченных Управляющей организации.

4.17. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, оплачивается Управляющей организацией за счет собственных средств, если иное не установлено соглашением Сторон (решением общего собрания Собственников).

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, платы за наем, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. Договора, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственников реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

5.5. Граждане, проживающие в жилых помещениях, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6. Осуществление контроля за выполнением

Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

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

6.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

7. Порядок расторжения и изменения Договора

- 7.1. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.
- 7.2. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение Договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения Договора. Новый Собственник присоединяется к Договору путем его подписания и/или путем совершения конклюдентных действий.
- 7.3. Изменение или расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.
- 7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позже чем за 60 (шестьдесят) дней.
- 7.5. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.
- 7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

8. Особые условия

- 8.1. Споры Сторон в связи с Договором подлежат рассмотрению с соблюдением обязательного претензионного порядка.
- 8.2. Претензия должна быть составлена Стороной в письменной форме и направлена другой Стороне любым из доступных для Сторон способов связи, позволяющих установить факт получения претензии другой Стороной.
- 8.3. Сторона, получившая претензию, обязана в течение 14 (Четырнадцать) дней с момента получения претензии, направить другой Стороне письменный ответ на претензию любым из доступных для Сторон способов связи, позволяющих установить факт получения ответа Стороной, направившей претензию.
- 8.4. В случае полного или частичного отказа Стороны, получившей претензию, от удовлетворения последней, либо в случае не направления указанной Стороной ответа на претензию в срок, установленный пунктом 8.3. Договора, неурегулированные разногласия Сторон рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.
- 8.5. Собственники могут заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по Договору, для их перечисления Собственникам.
- 8.6. В целях надлежащего исполнения п. 2.2.5. Договора, Стороны договорились руководствоваться Решением общего собрания Собственников № 1 от «27» декабря 2019 г., устанавливающим некоторые требования к организации рассмотрения общим собранием Собственников вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

9. Форс-мажор

- 9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.
- При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Ленинградская, д. 9

(в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290)

| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и услуг | Годовая плата (рублей) | Средняя стоимость работ (услуг) по содержанию на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) |
|-------|--|--|------------------------|--|
| 1 | Услуги по управлению многоквартирным домом | | 42 334,20 | 1,50 |
| 2 | 1. Работы необходимые для содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов. | | | 4,49 |
| 2.1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, в том числе: | | 5 926,79 | 0,21 |
| | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | 2 раза в год, по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей. | 2 раза в год | | |
| | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. | по мере необходимости | | |
| | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | 2 раза в год | | |
| 2.2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами, в том числе: | | 7 055,70 | 0,25 |
| | - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, 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 подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 2 раза в год, по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Восстановление вентиляции подвала. | по мере необходимости | | |
| | Устранение подтопления, захламливания, загрязнения и загромождения. | по мере необходимости | | |
| | Контроль за состоянием дверей подвалов и тех. подполий, запорных устройств на них; устранение выявленных неисправностей. | постоянно | | |
| 2.3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в том числе: | | 9 877,98 | 0,35 |
| | - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, | 2 раза в год, по мере | | |

| | | | | |
|------------|--|---|------------------|-------------|
| | <p>признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;</p> <p>- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> | необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей. | 2 раза в год | | |
| | Герметизация стыков, заделка трещин и повреждений кладки, заделка и восстановление архитектурных элементов, теплозащиты и звукоизоляции стен. | по мере необходимости | | |
| 2.4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в том числе: | | 7 055,70 | 0,25 |
| | <p>- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>- 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;</p> <p>- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей | 2 раза в год | | |
| | Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий, выбоин и трещин в железобетонных конструкциях. | по мере необходимости | | |
| 2.5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в том числе: | | 33 020,68 | 1,17 |
| | <p>- проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |

| | | | | |
|------------|--|---|------------------|-------------|
| | <p>- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</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), проведение восстановительных работ.</p> | | | |
| | Устранение протечек кровли. | 2 раза в год | | |
| | Все виды работ по устранению неисправностей всех видов кровель (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоков и т.д. | по мере необходимости | | |
| | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами. | 2 раза в год по мере необходимости | | |
| | Укрепление, ремонт и замена водосточной системы и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду. | по мере необходимости | | |
| | Укрепление, ремонт, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкером, радио- и телеантенн и др. замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков. | по мере необходимости | | |
| | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. | по мере необходимости но не реже 2 раз в год | | |
| 2.6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в том числе: | | 16 933,68 | 0,60 |
| | <p>- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</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>- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год | | |
| | Ремонт и замена перил. | по мере необходимости | | |
| | Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. | по мере необходимости | | |
| | Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков. | по мере необходимости | | |
| | Частичная замена и укрепление металлических и (или) деревянных перил. | по мере необходимости | | |
| 2.7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, том числе: | | 18 062,59 | 0,64 |
| | <p>- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. | 1 раз в год по мере необходимости | | |
| | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей . | 1 раз в год по мере необходимости | | |
| | Ремонт и окраска фасадов, окраска дверей, парапетных решеток, | по мере | | |

| | | | | |
|-------------|---|--|------------------|-------------|
| | цоколя. | необходимости | | |
| | Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки. | по мере необходимости | | |
| | Восстановление домовых знаков и наименование улиц. | по мере необходимости | | |
| 2.8 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в том числе: | | 4 797,88 | 0,17 |
| | - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 1 раз в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей. | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год | | |
| | Укрепление, устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок, смена отдельных участков. | по мере необходимости | | |
| 2.9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, в том числе: | | 3 668,96 | 0,13 |
| | 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. | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей. | 2 раза в год | | |
| | Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами. | по мере необходимости | | |
| 2.10 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе: | | 5 926,79 | 0,21 |
| | Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Устранение повреждений полов в местах общего пользования - замена отдельных участков покрытий полов. | по мере необходимости | | |
| | Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы. | по мере необходимости | | |
| | Ремонт отделочного слоя полов - плитка | по мере необходимости | | |
| 2.11 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе: | | 14 393,63 | 0,51 |
| | 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), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Ремонт 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. | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (при выявленных нарушениях в отопительный сезон - незамедлительно) | | |
| | Восстановление (ремонт) дверей и окон в МОП. | по мере необходимости | | |

| | | | | |
|------------|---|---|------------------|-------------|
| | Замена разбитых стекол окон и дверей в МОП. | по мере необходимости | | |
| 3 | Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | 1,44 | |
| 3.1 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов, в том числе: | | 9 877,98 | 0,35 |
| | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления; определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них. | 3 раза в год | | |
| | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 3 раза в год | | |
| | Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка. | 1 раз в 3 месяца | | |
| | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления. | ежемесячно | | |
| | Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель - клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений. | по мере необходимости | | |
| 3.2 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), и водоотведения в многоквартирных домах, в том числе: | | 31 259,90 | 1,09 |
| | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). | 2 раза в год по мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров | | |
| | Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем. | постоянно | | |
| | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов. | постоянно, замена при необходимости | | |
| | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу . | по мере необходимости | | |
| | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | постоянно | | |
| | Контроль состояния и восстановление исправности элементов дренажных систем и дворовой канализации. | постоянно | | |
| | Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики). | 1 раз в 3 месяца | | |
| 4 | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме | | 4,30 | |
| 4.1 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: | | 23 707,15 | 0,84 |
| | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон. | по мере необходимости | | |
| | Уборка чердачного, подвального и технических помещений. | 2 раза в год, по заявке | | |
| | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 2 раз в год, по заявкам | | |
| 4.2 | 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 холодный период года, в том числе: | | 31 045,08 | 1,10 |
| | Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от | по мере | | |

| | | | | |
|------------|---|--|-------------------|--------------|
| | снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см. | необходимости | | |
| | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | по мере необходимости | | |
| | Очистка придомовой территории от снега и льда. | ежедневно | | |
| | Очистка от мусора урн, расположенных возле подъезда, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории. | ежедневно | | |
| | Уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд. | ежедневно | | |
| | Посыпка придомовой территории песком. | по мере необходимости | | |
| 4.3 | Содержание придомовой территории в теплый период года, в том числе: | | 28 505,03 | 1,01 |
| | Подметание и уборка придомовой территории. | ежедневно | | |
| | Очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок расположенных на придомовой территории. | ежедневно | | |
| | Уборка и выкашивание газонов. | по мере необходимости, но не реже 6 раз за сезон | | |
| | Прочистка ливневой канализации. | по мере необходимости, но не менее 1 раза за сезон | | |
| | Уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд | ежедневно | | |
| 4.4 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: в том числе: | | 8 466,84 | 0,30 |
| | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов. | не реже 2 раз в год | | |
| 4.5 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, в том числе: | | 29 633,94 | 1,05 |
| | Диспетчерская служба. | круглосуточно | 3 951,19 | 0,14 |
| | Аварийно-ремонтная служба, в том числе: | | 25 682,75 | 0,91 |
| | на системах водоснабжения | в течение 60 минут | | |
| | на системах водоотведения | в течение 60 минут | | |
| | на системах центрального отопления | в течение 60 минут | | |
| | на системах энергоснабжения | в течение 60 минут | | |
| | на системах горячего водоснабжения | в течение 60 минут | | |
| 5 | Техническое, аварийное обслуживание ГРПШ, эксплуатация ОПО – сеть газопотребления III класс опасности | | 153 249,80 | 5,43 |
| 6 | Расходы на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | | 0,00 | 0,00 |
| | Холодное водоснабжение в целях содержания общего имущества | По факту | 0,00 | 0,00 |
| | Электроэнергия в целях содержания общего имущества | По факту | 0,00 | 0,00 |
| | Итого стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме с учетом расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в СОИД | | 0,00 | 0,00 |
| | ИТОГО: | | 484 303,25 | 17,16 |

Собственник:

Управляющая организация:

Директор ООО «РУС.ЭКО»

_____ О. Н. Баева

Порядок проведения текущего и капитального ремонта

1. Решение о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома принимается общим собранием собственников многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ.
2. Периодичность проведения текущего ремонта определяется по соглашению Сторон, но не может быть большей по сравнению с периодичностью, установленным нормативными актами. Конкретный перечень работ по текущему и капитальному ремонту указывается в решении общего собрания собственников.
3. По результатам обследования (на основании актов, дефектных ведомостей, заключений проектных или специализированных организаций) Управляющая организация принимает предварительное решение о необходимости проведения в доме текущего ремонта и готовит материалы и расчеты для рассмотрения данного решения на общем собрании собственников.
4. Ежемесячная плата на текущий ремонт составляет **3 руб. 00коп.** за кв.м. и указывается в платежных документах, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.20 Договора.
5. В случае невнесения платы за текущий ремонт в установленные Договором сроки, Управляющая организация имеет право требовать оплаты пени в соответствии с пунктом 5.2. Договора.
6. В случае расторжения (прекращения) Договора, истечения срока его действия, Управляющая организация обязана в тридцатидневный срок после расторжения (прекращения) Договора, истечения срока его действия передать денежные средства, находящиеся на расчетном счете, указанным в пункте 6 настоящего приложения, а также информацию о состоянии расчетов каждого собственника по плате за текущий ремонт, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.
7. В случае прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме, внесенные собственником денежные средства не возвращаются.
8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (аварии, чрезвычайные обстоятельства и т.п.) Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг, либо использует имеющиеся денежные средства, собранные Собственниками по статье текущий ремонт на указанном в настоящем Приложении расчетном счете без соблюдения процедуры установленной ст. 3.1.37 настоящего Договора. При этом размер платы за текущий ремонт, предусмотренный настоящим приложением, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
9. После принятия общим собранием собственников решения о проведении текущего ремонта, Управляющая организация заключает договор с подрядчиком на проведение ремонта, который должен соответствовать решению общего собрания собственников и содержать условие о приемке работ рабочей (приемочной) комиссией, состав которой определяется в соответствии с действующим законодательством. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении текущего ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должно быть определено или утверждено лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по текущему ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
10. Гарантийный срок на выполненные работ по текущему ремонту составляют 1 год, если иной срок не установлен для отдельных видов работ действующим законодательством.
11. Конкретный перечень работ по текущему ремонту указывается в решении общего собрания собственников. В перечень работ по текущему ремонту могут входить, если иное не установлено действующим законодательством, включая, но не ограничиваясь:

| | |
|----------------|--|
| Фундаменты | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. |
| Стены и фасады | Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных |

| | |
|---|---|
| | элементов; ремонт и окраска фасадов. |
| Перекрытия | Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. |
| Крыши | Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. |
| Оконные и дверные заполнения | Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений. |
| Межквартирные перегородки | Усиление, смена, заделка отдельных участков. |
| Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей | Восстановление или замена отдельных участков и элементов. |
| Полы | Замена, восстановление отдельных участков. |
| Внутренняя отделка | Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах. |
| Водопровод и канализация | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации. |
| Электроснабжение и электротехнические устройства | Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит. |
| Вентиляция | Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы. |
| Специальные общедомовые технические устройства | Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами. |
| Внешнее благоустройство | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников |

12. Во всем ином, не предусмотренным настоящим приложением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Собственник:

Управляющая организация:

Директор ООО «РУС.ЭКО»

_____ О. Н. Баева