Договор
управления многоквартирным домом

г. Тюмень «01» июня 2013 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **"Собственники жилых помещений",**

а также собственники нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **"Владельцы нежилых помещений",** и именуемые все вместе **"Заказчики"** с одной стороны,

и ООО «Жилищный фонд», в лице генерального директора Просветова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация",** с другой стороны, именуемые в дальнейшем **"Стороны",** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.Предмет договора и общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол от «29» 03 2013 г.№ 4)

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Заказчиков в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тюмень, ул. Жуковского , дом 84 , корпус 1 ;

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее — ЖК РФ):

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).
- "Правилами пользования жилыми помещениями", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

1.4. Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.5. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их

семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия настоящего договора.

1.7. В состав общего имущества жилого дома включаются:

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

б) крыши;

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

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

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

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

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

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

1.8. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.9. Границей эксплутационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – на вводных клеммах аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплутационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

1.12. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.13. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.14. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, газоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.15. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.16. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, путем оказания услуг согласно перечням, приведенным в приложениях № 3, № 4, № 5, № 6 к настоящему договору.

2.Обязанности сторон.

2.1. Собственники жилых помещений обязаны:

2.1.1. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения.

2.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.4. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать

установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, оборудования или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.8. При проведении Собственником помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечивать своими силами либо оплачивать Управляющей организации вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы , установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.10.Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.11.Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

2.1.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.14. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

2.1.16. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.17. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.18. Ежемесячно с 18 по 25 число передавать показания приборов учета мастеру участка или офис Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, необходимых для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и размера их оплаты.

2.1.19. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.1.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома, председателю которого Управляющая организация, будет раз в год представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.1.21. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.22. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.1.23. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

2.1.24. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений МКД. В случае отсутствия, в период проведения ежегодного общего собрания, предварительно известить инициатора созыва общего собрания об уполномоченном им на основании доверенности лице для принятия решений.

2.2. Владельцы нежилых помещений обязаны:

2.2.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).

2.2.5. В установленные настоящим договором сроки оплачивать потребляемые коммунальные услуги.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти дней со дня подписания настоящего договора.

2.3.2. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.15. настоящего договора. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.3.4. По заявлению Собственника помещения в МКД направлять сотрудника Управляющей организации для составления акта о затоплении помещения в течение 3-х рабочих дней.

2.3.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.3.6. Обеспечить соблюдение правил безопасного обслуживания оборудования общего имущества дома, относящегося к опасным производственным объектам (лифтовое хозяйство, газовое хозяйство).

2.3.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.3.8. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

Направлять при необходимости Собственнику помещения предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

2.3.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.10. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.11. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника помещения месте.

2.3.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.3.13. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.3.14. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.3.15. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.16. Проводить приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, пломбировкой приборов и фиксацией их начальных показаний.

2.3.17. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.3.18. Обеспечить выставление Заказчикам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.19. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3.20. Организовать перерасчет (корректировку) оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества или непредставления).

2.3.21. По требованию Собственника помещения производить сверку оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и иные услуги, 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 настоящего Договора.

В случае отсутствия такой документации, Управляющая организация, за счет средств Собственников помещений в МКД, самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций, изготавливает необходимую техническую документацию на МКД и иную документацию, связанную с управлением МКД.

2.3.22. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника помещения в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней, со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.3.23. На основании заявления Собственника помещения в МКД направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества МКД или помещения (помещений) Собственника.

2.3.24. Представлять интересы Собственника помещения в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.3.25. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.

2.3.26. Обеспечить Собственников жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах, размещения объявления на информационных стендах, расположенных в подъездах МКД либо на придомовой территории, на интернет-сайте Управляющей организации.

3.Права сторон.

3.1. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

3.1.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 2.3.12 настоящего договора.

3.1.5. Требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность – за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.1.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.1.7. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений в МКД, в соответствии с решением которого перечень работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, может быть изменен или дополнен, с соответствующим изменением стоимости.

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.2.3. Производить работы на инженерных сетях, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией и (или) без решения общего собрания Собственников помещений.

3.2.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.2.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.3.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, проводить перерасчет платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета при их наличии, а при их отсутствии на основании установленного Управляющей организацией количества фактически проживающих в помещении(ях) Собственника лиц.

3.3.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.5. В случае просрочки оплаты Собственником помещения услуг, оказываемых по настоящему договору, более 60 дней, после неисполнения им в течение 10 дней письменного требования о погашения задолженности, Управляющая организация в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса РФ вправе приостановить оказание услуг Собственнику помещения,

в том числе по своему выбору приостановить подачу электрической энергии и (или) горячей воды, выдачу справок.

3.3.6. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.6 настоящего договора, вывесить на информационных стендах в подъездах МКД или на придомовой территории, разместить на интернет-сайте Управляющей организации списки с адресами помещений, Собственники которых несвоевременно и (или) не полностью внесли плату за управление, содержание и ремонт общего в МКД, коммунальные и иные услуги, с указанием суммы долга.

3.3.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.3.10. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.3.11. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.3.12. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или Собственников помещений.

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

3.3.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.17. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

3.3.18. Распоряжаться нежилыми техническими помещениями МКД в производственных целях, связанных с управлением домом, в том числе для размещения своих служб и служб подрядчиков, привлекаемых для обслуживания МКД.

3.3.19. Самостоятельно определять способ внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.Порядок расчетов.

4.1. Оплата Собственником помещения услуг по настоящему договору включает в себя:

а) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае принятия Заказчиком решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а так же размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за содержание и ремонт помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

б) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, в случае непредставления Собственником помещения показаний приборов учета в срок, указанный в п. 2.1.18. настоящего договора, в случае нарушения целостности пломб на приборах учета, при недопуске представителя Управляющей организации к приборам учета для периодического осмотра - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифом утвержденным органами местного самоуправления на текущий год. Управляющая организация должна уведомить Собственников помещений об изменении размера платы посредством размещения объявления.

4.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.6. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представляемых Собственнику не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за

коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей компанией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением.

5.Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Заказчики несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную но настоящему договору и судебные издержки.

5.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений).

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчиков.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность по строительным недоделкам в многоквартирном доме и в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику помещения.

5.7. Заказчики не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков.

5.8. Условия освобождения от ответственности:

5.8.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет

собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

5.8.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

6.Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам,

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

7.Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 7.2-7.5 настоящего раздела договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из Сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления

коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

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

8.Условия и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Заказчиков, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений.

8.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника помещения в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен на 26 листах, в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора. Экземпляр договора Собственников жилых помещений хранятся по адресу: г. Тюмень, ул. Пуховского, д. 84, корп. 1, кв. 36. Экземпляр Владельцев нежилых помещений хранятся по адресу: _____

Настоящий договор вступает в силу с 01.06.2013г. и действует в течение 5 (пяти) лет.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

7.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

7.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 — Список Собственников жилых помещений

Приложение № 2 — Список Владельцев нежилых помещений

Приложение № 3 — Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 — Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказание которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 5 — Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 6 — Перечень платных услуг по ремонту помещений ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

8. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: **ООО «Жилищный фонд»**	**Собственники помещений и Заказчики:**
625048, г.Тюмень, ул.М.Горького, д.55 ИНН 7204125787, КПП 720401001 К/счет 30101810800000000651 р/счет 40702810467100007573 в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк России» ОГРН 1087232027926 БИК 047102651 тел.50-20-95 Ген.директор _____ Просветов А.В.	Председатель совета многоквартирного дома _____ Горовая Л.Г.

Сведения о Собственниках помещений и Заказчиках и их подписи представлены в приложениях №1, №2 к настоящему договору.

	ФИО	№ удост-ния	№ КБ	Сумма			подпись
21	Асташова О.В.	7100 253322 0806384 ИЧ	35	71,60			Асташ
22	Воробьева М.С	Ж03 907964	20	36,0			Воробьева
23	Зябкин Е.В	Ж02 524231	26	58,2			Зябкин
24	Колесникова Т.М	3705 023758	40	87			К
25	Ялмина Ж.Ж	72 МК 708026	5	54,0			Ялмина
26	Веретин С.В	72 НЛ 987699	41	51,3			Вер-

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.06.2013 г.

Список Владельцев нежилых помещений

п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	Наименованием номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Назначение использования помещения	Общая площадь	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Иные сведения	Подпись Владельца нежилого помещения или его представителя
1	2	3	4	5	6	7	8

Приложение №3
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.06.2013г.

Перечень услуг (работ) по управлению

Перечень услуг (работ)
1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан
15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

Ген.директор _____ Просветов А.В.

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.06. 2013г.

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
3. Прочистка канализационного лежака.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
6. Проверка заземления ванн.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Утепление бойлеров.
11. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
12. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
13. Консервация поливочных систем.
14. Укрепление флагодержателей.
15. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
16. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
17. Поставка доводчиков на входных дверях.

18. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка смывного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Проветривание колодцев.
16. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
17. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Обслуживание лифтового хозяйства.

1. Периодические осмотры лифтового оборудований.

2. Аварийно-техническое обслуживание оборудования.

3. Периодическое техническое освидетельствование лифтов.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1. влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

2. мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, (в домах с лифтами - 1 раз в месяц);

3. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

4. мытье окон в подъездах - 2 раза в год;

5. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

6. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

Ген.директор _____ Просветов А.В.

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.06. 2013г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами **(крышная газовая котельная, лифтовое хозяйство).**

15. 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.

Ген.директор _____ Просветов А.В.

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.06.2013г.

Перечень платных услуг
по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, руб.
1.	Установка фаянсового унитаза без бачка	410
2.	Установка фаянсового унитаза с бачком	640
3.	Установка писсуара	560
4.	Установка унитаза «Компакт» со смывным бачком	620
5.	Установка смывного бачка	230
6.	Установка смывной трубы	140
7.	Установка сидений для унитаза	140
8.	Установка умывальников с подводкой ХГВС	860
9.	Установка умывальников с подводкой ХВС	750
10.	Установка умывальников без подводки ХГВС	560
11.	Установка чугунной раковины	420
12.	Установка мойки кухонного гарнитура на 1 отделение	620
13.	Установка мойки кухонного гарнитура на 2 отделения	720
14.	Установка сифона для раковины	220
15.	Установка раковины	380
16.	Установка сифона для ванны	490
17.	Установка ванны	1200
18.	Установка смесителя для ванны с душем	320
19.	Установка смесителя для умывальника	270
20.	Установка полотенцесушителя на резьбовых соединениях	620
21.	Установка водоразборных кранов	180
22.	Установка проходного вентиля, фильтра ХГВС	250
23.	Установка радиаторов 7 секций с пробивкой отверстий в стенах	1100
24.	Установка радиаторов 7 секций на готовый мост	560
24.	Перекрытие, слив стояка ХГВС	200
25.	Смена полотенцесушителя на резьбовых соединениях	860
26.	Смена полотенцесушителя с применением сварки	1100
27.	Смена фаянсового унитаза с бачком	740
28.	Смена унитаза «Компакт» со смывным бачком	720
29.	Смена мойки на 1 отделение	620
30.	Смена мойки на 1 отделение на кронштейнах	660
31.	Смена умывальника	640
32.	Смена раковины	620
33.	Смена сифона для умывальника	240
34.	Смена сифона для раковины	240
35.	Смена сифона для ванны	270
36.	Смена чугунной эмалированной ванны	1500
37.	Смена сидения к унитазу	110
38.	Смена резинового манжета к унитазу	230
39.	Смена бачка без манжеты	310
40.	Смена смесителя для умывальника	400
41.	Смена смесителя для ванны с душем	500
42.	Смена шарового крана смывного бачка	220
43.	Смена крана Маевского	200
44.	Смена гибкой подводки	140
45.	Регулировка смывного бачка	90
46.	Ремонт смесителя без снятия с места с душем	150
47.	Ремонт смесителя без снятия с места без душа	130
48.	Ремонт смесителя со снятием с места с душем	220
49.	Ремонт смесителя со снятием с места без душа	200
50.	Ремонт водопроводного крана без снятия с места	180
51.	Устранение засоров раковин, умывальников	200
52.	Устранение засоров унитаза	1300

53.	Укрепление расшатанного унитаза	200
54.	Прочистка и промывка сифонов и санитарных приборов	180
55.	Ремонт смывного бачка со сменой, регулировкой шарового крана	240
56.	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой резины под колпаком или у шарового крана	270
57.	Демонтаж фаянсового унитаза	150
58.	Демонтаж смывной трубы	90
59.	Демонтаж смывного бачка	150
60.	Демонтаж умывальника, раковины	100
61.	Демонтаж чугунной ванны	450
62.	Демонтаж радиаторов с места	240
63.	Смена пробкоспускных кранов радиаторов	220
64.	Смена проходных вентилей	280
65.	Добавление одной крайней секции радиатора	240
	Перегруппировка секций радиаторов, 1 секция	380
67.	Прочистка, промывка радиаторов на месте	490
68.	Прочистка внутренней канализации, 1 м	95
69.	Прочистка труб квартирной разводки ХГВС, 1м	95
70.	Подключение стиральной машины автомат	620
71.	Установка водосчетчиков на отвод без опломбировки	350
72.	Опломбирование водосчетчиков	100
73.	Установка водосчетчика на действующей разводке	800
74.	Демонтаж трубы ч/к Д 50, 1 м.п.	110
75.	Демонтаж трубы ч/к Д 100, 1 м.п.	130
76.	Монтаж трубы ПВХ, Д 50, 1 м.п.	140
77.	Монтаж трубы ПВХ, Д 100, 1 м.п.	170
78.	Замена трубы Д 15, 1 м.п. (без материала)	450
79.	Замена трубы Д 20, 1 м.п. (без материала)	500
80.	Замена трубы Д 25, 1 м.п. (без материала)	550
81.	Врезка патрубков Д 15 (без материала)	500
82.	Врезка патрубков Д 20 (без материала)	550
83.	Врезка патрубков Д 25 (без материала)	600
	Электромонтажные работы	
1.	Монтажные работы, прокладка кабеля АППВ при скрытой проводке, 1 м	110
2.	Монтажные работы, прокладка кабеля АППВ при открытой проводке, 1 м	60
3.	Замена выключателя, розеток	50
4.	Замена неисправного потолочного патрона	50
5.	Установка электрического счетчика	260
6.	Замена электрического счетчика	350
7.	Замена предохранителей, (автоматов)	100
8.	Установка люстры с подключением	450
9.	Замена лампы	30
10.	Составление акта осмотра инженерных сетей (1 ч)	400
11.	Составление дефектной ведомости (1ч)	450

Ген.директор Просветов А.В.