

Д О Г О В О Р
управления многоквартирным домом

г. Плѣс

01 июня 2013 года

Собственники в многоквартирном доме _____ расположенном по адресу: Ивановская область, Приволжский район, г. Плѣс, ул. Лесная, д. 15 общей площадью 1624,2 м² и ООО «Коммунальщик» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Папакиной Елены Юрьевны, действующей на основании Устава, заключили настоящий договор:

Общие Положения

I. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 22 мая 2013 г.). Состав общего имущества определен Приложением №1 к настоящему договору, техническое состояние общего имущества на момент заключения договора Приложением №1-1, границы эксплуатационной ответственности Приложение №1-2.

II. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация по данному Договору выступает от имени и в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц (далее потребителей), проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

III. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества (Приложение №1) в Многоквартирном доме (далее МКД), а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями (жилыми и нежилыми на законных основаниях (далее - потребители).

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений обязуется в течение срока, установленного настоящим договором, за плату осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Плѣс ул. Лесная д.15, (далее - дом), а именно:

1.1.1. оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество) в порядке, установленном в Приложении № 2 к Договору.

1.1.2. обеспечить заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени собственников, пользователей жилых помещений в доме (далее потребителей) в зависимости от степени благоустройства в МКД, обеспечить выполнение требований к качеству коммунальных услуг (Приложение №4);

1.1.3. представлять интересы потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

1.1.4. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителями жилищных, коммунальных и прочих услуг;

1.1.5. принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

1.1.6. производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее - общее имущество), предоставлять Собственнику коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.1.7. устанавливать и фиксировать факты причинения вреда имуществу Потребителей;

1.1.8. проводить проверку технического состояния общего имущества

1.1.9. производить подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.1.10. производить расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого потребителя;

1.1.11. принять на хранение проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на дом, произвести внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном РФ;

1.1.12. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях;

1.1.13. производить прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

1.1.14. производить выдачу Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.15. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

1.1.16. реализовывать мероприятия по ресурсо- и энергосбережению;

1.1.17. передавать в пользование общее имущество (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками;

1.1.18. совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление домом;

1.1.19. выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников;

1.1.20. оказание прочих услуг Потребителям;

1.1.21. обеспечить прием и выдачу документов (первичный учет) для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственника и проживающих в его помещении граждан, а также снятие их с регистрационного учета;

1.1.22. принимать меры по обеспечению защиты интересов Собственника от действий иных собственников помещений дома (в том числе выдавать письменные уведомления в случаях нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.).

1.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется управляющей компанией в соответствии перечнями работ и услуг по содержанию, текущему ремонту, установленными нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, либо установленными Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, а также в соответствии с требованиями собственников.

1.3. Состав общего имущества указан в **Приложении № 1** к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в п.1.1. настоящего Договора;

2.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

2.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порчи их имущества;

2.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных работ;

2.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом;

2.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором;

2.1.7. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством РФ документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки

2.1.8. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя);

2.1.9. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору;

2.1.10. Вести учет жалоб(заявлений, обращений, требований, претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ;

2.1.11. Исполнять иные обязательства в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

2.2 Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора;

2.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.3. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, в случае нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором;

2.2.4. Принять участие в общих собраниях собственников;

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

2.2.6. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего договора;

2.2.7. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами в судебном порядке;

2.2.8. Взыскивать в судебном порядке с Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение собственника) задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг;

2.1.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.10. Заключать от имени собственников договоры на передачу в использование общего имущества при принятии общим собранием собственников соответствующего решения согласно требованиям жилищного законодательства Российской Федерации.

2.1.11. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства;

2.1.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору;

2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям;

2.3.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежавшего имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21 января 2006г., а также, Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., том числе: выносить пищевые отходы в специально отведенное время в соответствии с графиком вывоза мусора, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

2.3.6. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении (Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд содержатся в Приложении к настоящему договору №6). При превышении указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Собственника Управляющая компания не несет ответственности за вред причиненный имуществу Собственника в результате возможных аварийных ситуаций, возникших из-за неисправностей внутридомовых электрических сетей от превышения допустимой мощности.

2.3.7. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

2.3.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.3.9. Немедленно сообщать управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.10. Представлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

2.3.11. Допускать в помещение должностных лиц предприятий организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.3.12. Не передавать предусмотренные в п.2.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

2.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;

2.3.14. Предоставлять в управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

2.3.15. Осуществлять сохранность, поверку и техническое обслуживание индивидуальных приборов учета. В случае порчи или хищения индивидуальных приборов учета, его приобретение и установку производить за свой счет.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

2.4.2. Требовать от управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных в п.2.1. настоящего договора;

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

2.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

2.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество дома;

2.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3. Особые условия

3.1. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

3.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства, или на основании решения общего собрания собственников помещений дома. В случае, если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ.

3.3. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, Собственник совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами; решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

3.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

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

4. Размер и порядок оплаты по настоящему договору

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. соответствующими размерами расчета платы по коммунальным услугам, согласно действующих Правил предоставления коммунальных услуг.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги (по договорам, заключенным управляющей организацией в интересах собственников по п. 1.1.1. настоящего договора).

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника, включает в себя:

4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника, в соответствии с договором об оказании коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию нежилого помещения, заключенным с Управляющей организацией, включает в себя:

4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2. плату за коммунальные услуги.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником (нанимателем, проживающим в помещении Собственника; арендатором, занимающим нежилое помещение Собственника) ежемесячно, до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.6. При заключении договора управления на новый период, собственники обязаны провести общее собрание собственников не позднее первого марта следующего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

4.7. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п.4.6. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Плата, внесенная Собственником (арендатором, занимающим нежилое помещение собственника) за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете Управляющей организации и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества.

4.9. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.10. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника, коммунальные услуги определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.11. Собственник, независимо от регистрации на данной площади, вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.12. Дополнительные работы (**Приложение №2а**), не включенные в перечень обязательных работ по настоящему договору (**Приложение №2**), выполняются за отдельную плату, установленную управляющей компанией согласно прейскуранту, утверждаемому в начале каждого календарного года.

5. Ответственность сторон

5.1. Убытки, понесенные Потребителем или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Потребителю, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, информации о неблагоприятных последствиях исполнения данного решения, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в МКД не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось) несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации о необходимости проведения ремонта.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств

по Договору. Исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.5. Потребители, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация имеет право выполнить предписанные работы за счёт действующих начислений платы за содержание и ремонт соответственно уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания.

5.7. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет одну вторую (0,5) цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

6. Срок действия и расторжение настоящего договора

6.1. Настоящий договор заключен на срок один год.

6.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

6.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе правил и норма технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

6.4. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение дома.

6.6. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации, все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акты сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома,

собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджетов и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

6.7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

6.8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.9. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. Контроль собственников за деятельностью управляющей компании

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляет Совет дома, избираемый на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома согласно ст. 161.1. ЖК РФ.

7.2. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется по обращениям граждан в форме отчетов на заявления и ежегодно, в форме письменных отчетов УО о проделанной работе, за исключением сведений, не попадающих в стандарт раскрытия информации управляющими компаниями.

7.3. Отчеты о проделанной УО работе выдаются на руки любому из членов Совета дома, и подлежат хранению в месте, доступном для всех собственников помещений жилого дома.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательства по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. Прочие положения

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченным на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающийся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой их сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Подписи сторон

Собственник помещения ¹ :	Управляющая компания:
<p>Сведения о Собственнике помещения</p> <p>(Ф.и.о. руководителя (№ помещ.) (подпись) организации и ее наименование) М.п.</p> <p>(Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)</p> <p>(или) Представитель Собственника помещения</p> <p>(№ помещения) по доверенности от _____ № _____ (доверенность прилагается)</p> <p>(Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись)</p> <p>М.п. – (для юридического лица) (и т.д. подписавшиеся Собственники помещений)</p>	<p>ООО «Коммунальщик» Юридический адрес: 155550, Ивановская область г. Приволжск ул. Фрунзе д. 29, кв. 33 Фактический адрес: 155555, г. Плёс ул. Советская д. 47 р/сч 4070281040000109212 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк» г. Москва к/сч 3010181060000000986 БИК банка 044525986</p> <p>Генеральный директор: _____ Папакина Е.Ю.</p>

Приложения к настоящему договору:

№ 1, №1-1, №1-2 Состав общего имущества многоквартирного дома (для каждого дома индивидуален) с актом состояния общего имущества и актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон (индивидуально для каждого дома).

№ 2 Состав и периодичность работ (в соответствии с требованиями законодательства)

№ 2А Перечень дополнительных работ, оказываемых на платной основе (в соответствии с требованиями законодательства)

№3 Структура платы и требования к утверждению тарифа (в соответствии с требованиями законодательства)

№4 Требования к качеству коммунальных услуг и к установке приборов учета (в соответствии с требованиями законодательства)

№5 Подписи собственников МКД

№6 Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (индивидуально для каждого дома от степени благоустройства и теххарактеристик)

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
Расположенного по адресу: г. Плес, ул. Лесная, д.15

1. К общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:
 - 1.1. Внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей в квартиру;
 - 1.2. Система отопления;
 - 1.3. Общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;
 - 1.4. Вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);
 - 1.5. Приборы учета коммунальных ресурсов на дом;
 - 1.6. Насосы;
 - 1.7. Оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;
 - 1.8. Иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;
 - 1.9. Межквартирные лестничные площадки;
 - 1.10. Лестницы;
 - 1.11. Коридоры;
 - 1.12. Технические этажи;
 - 1.13. Чердаки;
 - 1.14. Технические подвалы;
 - 1.15. Крыши;
 - 1.16. Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции;
 - 1.17. Иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;
 - 1.18. Земельный участок (если сформирован, с момента передачи управляющей компании правоустанавливающих документов), на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, площадь которого определяется в соответствии с правоустанавливающими документами;
 - 1.19. Иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме имущество.

Акт
о состоянии общего имущества Собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. Плес, ул. Лесная, д.15

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Ивановская область, Приволжский район, г. Плес, ул. Лесная, д.15
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 1977
5. Степень износа по данным государственного технического учета 20% _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Количество этажей 3
9. Наличие подвала есть
10. Наличие цокольного этажа есть
11. Наличие мансарды нет
12. Наличие мезонина _____
13. Количество квартир 24
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
16. Строительный объем 5786 куб. м
17. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1624,2 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1121,1 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
18. Количество лестниц _____ шт.
19. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
20. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 523,65 кв.м.
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____
24. Площадь земельного участка, переданная на обслуживание _____

Границы эксплуатационной ответственности

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков, (включая запорно-регулирующую арматуру) и санитарно-техническое оборудование в квартире.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая индивидуальные и общеквартирные электросчетчики.
Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.	Внутриквартирная инженерная система водоотведения от первых стыковых соединений от стояков, а также другое оборудование, расположенное в этой системе.
В состав общего имущества включается 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.	
Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнения.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).
Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Ресурсоснабжающей организации
До внешней границы 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), а при наличии ОПУ - до места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом	От внешней границы стены многоквартирного дома (либо места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом).

Состав и периодичность выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту
многоквартирного жилого дома

Наименование работ		Периодичность выполнения работ
1	Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий	
1.1	Фасады	
1.1.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
1.1.2	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей, отслоившейся от поверхности стены штукатурки	по мере необходимости
1.2	Подъезды и лестничные клетки	
1.2.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по заявке нанимателей, Заказчика по мере необходимости
1.2.2	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей. Установка пружин на входных дверях. Утепление оконных проемов. Замена разбитых стекол	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
1.2.3	Устранение мелких повреждений лестниц, в том числе укрепление перил и ограждающих элементов лестниц	по мере необходимости
1.3	Отмостки	
1.3.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
1.3.2	Ремонт просевших и разрушенных участков отмостков	по мере необходимости
1.4	Фундаменты	по мере необходимости в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.4.1	Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	
1.4.2	Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
1.5	Наружные стены и фасады, а также стены со стороны мест общего пользования	по мере необходимости в пределах пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.5.1	Ремонт и окраска отдельных элементов фасадов	
1.6	Перекрытия	по мере необходимости в пределах пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.6.1	Ремонт и восстановление утепления чердачных перекрытий	
1.7	Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования	по мере необходимости в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.7.1	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, установка доводчиков пружин и прочие работы	
1.8	Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы	по мере необходимости в пределах пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.8.1	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	
1.9	Полы в местах общего пользования	по мере необходимости
1.9.1	Замена или восстановление отдельных участков полов и покрытия полов	по мере необходимости
1.10	Внутренняя отделка в местах общего пользования	
1.10.1	Восстановление отдельными участками отделки стен, потолков, полов	
2	Текущий ремонт и обслуживание кровель	
2.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
2.2	Удаление с крыш: - снега и наледи с желобов, водоприемных воронок на скатных кровлях с наружным водостоком; - снега и наледи от водоприемных воронок на плоских кровлях с внутренним водостоком; - снежных навесов и наледи на всех видах кровель; - снега с плоских кровель в случае протекания	по мере необходимости в осенний, весенний и зимний периоды
2.3	Очистка кровли от грязи, мусора, листьев	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью)
2.4	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
2.5	Проверка исправности и ремонт слуховых окон	по мере необходимости
2.6	Промазка герметизирующей замазкой свищей, участков гребней кровли в местах протечки	по мере необходимости
2.7	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
2.8	Очистка систем водостока	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
2.9	Содержание в исправном состоянии системы водостока	постоянно
2.10	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование	по мере необходимости
2.12	Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции крыш	по мере необходимости

2.13	Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	по мере необходимости
3	Обслуживание подвалов	
3.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
3.2	Уборка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.3	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости
3.4	Проверка состояния продухов в цоколях зданий, их ремонт	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
3.5	Соблюдение температурно-влажностного режима. Предотвращение сырости и замачивания грунтов, оснований фундаментов и конструкций подвалов и технических подполий, в том числе путем откачки грунтовых вод	постоянно
3.6	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
3.7	Закрытие подвальных дверей и лазов на замки	постоянно
3.8	Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений, технических подполий	два раза в год
3.9	Обеспечение освещения подвалов	по мере необходимости
3.10	Смена перегоревших электрических лампочек в подвалах	по мере необходимости
5	Обслуживание внутридомового электрооборудования	
5.1	Внутренние системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением сетей и устройств в квартирах жилых домов и жилых помещениях общежитий)	
5.1.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 1 раза в год по мере необходимости по мере необходимости
5.1.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и, мелкий ремонт электропроводки и другие работы)	по заявке Заказчика, нанимателя
5.1.3	Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре	1 раз в год
5.1.4	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
5.1.5	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в месяц
5.1.6	Установка, замена и восстановление работоспособности электроустановок и электрооборудования здания	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
7	Обслуживание внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения, санитарно-технического оборудования жилых домов, оснащенных холодным водоснабжением, канализацией, а также в жилых домах, оснащенных холодным водоснабжением, канализацией и ваннами	
7.1	Внутренние системы водоснабжения и водоотведения, санитарно-техническое оборудование жилых домов, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения	
7.1.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
7.1.2	Исполнение санитарного законодательства в части: - контроля качества питьевой воды во внутренней водопроводной сети здания согласно утвержденной рабочей программе контроля качества питьевой воды по жилищному фонду (в число проб не входят обязательные и контрольные пробы после ремонта и иных технических работ); - обеспечения соблюдения санитарных норм качества питьевой воды во внутренней водопроводной сети путем прочистки (промывки) трубопроводов водоснабжения здания	по мере необходимости, в соответствии с требованиями СанПиН, рабочей программы
7.1.3	Проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей: - в жилых домах при обслуживании общих коммуникаций и технических устройств (в том числе в квартирах стояки и вентили на них);	частичные осмотры проводятся 3-6 раз в месяц устранение мелких неисправностей по мере необходимости
7.1.4	Прочистка канализационных стояков и лежаков	по заявке
7.1.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7.1.6	Восстановление утепления трубопроводов в подвальных помещениях	перед началом отопительного сезона и по мере необходимости
7.1.7	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, включая насосные установки систем водоснабжения в жилых зданиях	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
8	Обслуживание и текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления	
8.1	Плановые осмотры Внеплановые осмотры Составление дефектных ведомостей	не реже 2 раз в год по мере необходимости по мере необходимости
8.2	Проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборнников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы): - всей системы отопления в жилых домах и общежитиях	частичные осмотры проводятся 3-6 раз в месяц устранение мелких неисправностей по мере необходимости
	Обеспечение правильного распределения теплоносителя по системе отопления, в том числе по отдельным стоякам	постоянно в течение отопительного периода

8.4	Восстановление утепления трубопроводов в лестничных клетках, в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке к работе в осенне-зимний период
8.5	Промывка системы центрального отопления	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
8.6	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
8.7	Консервация и расконсервация системы центрального отопления	по окончании/в начале отопительного сезона
8.8	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
8.9	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
8.10	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы центрального отопления, включая насосные установки в жилых зданиях	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
11.1	Локализация аварийных ситуаций в жилом здании путем: - срочной ликвидации засоров канализации; - устранения аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации; - ликвидации повреждений во внутренних сетях электроснабжения	круглосуточно
11.2	Сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей, откачка воды из подвала, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения, и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	по мере необходимости
11.3	Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций жилых зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций или принятия иных мер в соответствии с законодательством	по мере необходимости с 17-00 до 8-00 в будние дни, круглосуточно в выходные и праздничные дни
12	Уборка придомовой территории (площадь придомовой территории определяется по переданному кадастровому плану, в случае отсутствия сформированного земельного участка - паспортом дома)	
12.1	Холодный период	
12.1.1	Очистка наружных площадок у входных дверей от снега и наледи	1 раз в сутки
12.1.2	Подметание территории в дни без снегопада, подметание свежевывавшего и наносного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
12.1.3	Сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки
12.1.4	Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда
12.1.5	Очистка тротуаров от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
12.1.6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
12.2	Теплый период	
12.2.1	Подметание территории в дни без осадка и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
12.2.2	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
12.2.3	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
12.2.	Уборка газонов	1 раз в двое суток
13	Освещение мест общего пользования в жилых зданиях	
13.1	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды	в темное время суток
14	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета теплоснабжения (ТС), холодного водоснабжения (ХВС), электроснабжения (согласно договора со специализированной организацией за дополнительную плату)	
15	Обслуживание и текущий ремонт наружных сетей теплоснабжения	
15.1	Содержание наружных сетей теплоснабжения: - проверка системы на герметичность; - проверка неисправностей запорной арматуры; - проверка неисправностей контрольно-измерительных приборов; - выявление незакрепленных участков трубопроводов; - выявление неокрашенных участков трубопроводов, грязных поверхностей запорной арматуры, несмазанных поверхностей резьбовых соединений; - выявление участков трубопроводов, не имеющих тепловую изоляцию, в т.ч. в неотапливаемых помещениях; - выявление и устранение перебоев в подаче тепла (соответствие гидравлическому режиму работы сети теплоснабжения) в отопительный период; - содержание люков колодцев и тепловых камер в закрытом состоянии согласно правилам эксплуатации; - выявление засорений колодцев, тепловых камер и трубопроводов попутного дренажа; - выявление разрушений горловин люков, колодцев и тепловых камер; - ведение журналов и технической документации	по графику ППП 1 раз в неделю в отопительный период, 1 раз в месяц в межотопительный период
15.2	Текущий ремонт наружных сетей теплоснабжения: - замена отдельных участков трубопроводов; - восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов; - замена вышедшей из строя арматуры; - частичная окраска трубопроводов; - гидравлические испытания на прочность;	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год
	- промывка сетей	по предписанию энергоснабжающей организации
15.3	Аварийное обслуживание: - локализация аварии путем отключения отдельных участков, имеющих повреждения; - ликвидация неисправности;	по мере необходимости

19.10	Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
19.11	Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства	по мере необходимости
19.12	Прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	постоянно
19.13	Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших	постоянно
19.14	Разработка предложений по эффективному использованию расположенных в жилых зданиях нежилых помещений и земельных участков на которых расположены жилые здания в целях привлечения дополнительных финансовых результатов для улучшения состояния жилищного фонда	постоянно
19.15	Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами	постоянно
19.16	Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг	постоянно
19.17	Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами	постоянно
19.18	Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилищному фонду, контроль за его выполнением	постоянно
19.19	Анализ себестоимости содержания и ремонта жилищного фонда, потребления населением коммунальных услуг, прочим доходам	ежемесячно
19.20	Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт жилищного фонда	по мере необходимости
19.21	Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг	постоянно
19.22	Контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде	постоянно
19.23	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления	постоянно
19.24	Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	постоянно
19.25	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и карточкам учета собственников жилья в жилищном фонде	постоянно
19.26	Обеспечение определения размера платежей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) с учетом права на льготы и предоставленных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг	постоянно
19.27	Подготовка данных для перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги и его проведение: - при изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги; - при временном отсутствии потребителя по месту жительства; - при отклонении качества показателей качества ЖКУ от нормативного уровня; - при введении дополнительных льгот или их отмене; - при изменении размера субсидий; - при уточнении показаний приборов учета	постоянно
19.28	Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг	постоянно
19.29	Обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги	ежемесячно
19.30	Организация расчетно-кассового обслуживания	постоянно
19.31	Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	постоянно
19.32	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги	постоянно
19.33	Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги	постоянно
19.34	Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	постоянно
19.35	Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждой конкретной семье	постоянно
19.36	Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления	постоянно
19.37	Прием показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения (по телефону или письменно)	ежемесячно
19.38	Контроль переданных показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения	ежеквартально
19.39	Контроль снятия показаний общедомовых приборов учета: - горячего и холодного водоснабжения; - электроснабжения; - отопления (теплоснабжения)	ежемесячно
19.40	Выявление случаев без учетного пользования электроэнергией и самовольных подключений с составлением актов по выявленным нарушениям	постоянно
19.41	Планирование и осуществление мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций на обслуживаемой территории. Обеспечение и поддержание в готовности к применению объектовых сил и средств ГО и ЧС. Разработка и осуществление мер по обеспечению пожарной безопасности в жилищном фонде	постоянно

ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, ОКАЗЫВАЕМЫХ НА ПЛАТНОЙ ОСНОВЕ

1. Сантехнические работы:

устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
смена вентиляльной головки кранов смесителей;
смена смесителя для умывальника*;
то же, для ванн с гибким шлангом;
замена умывальников, моек, раковин, полотенецсушилок*;
ремонт смывного бачка со сменой устройств;
установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка*;
замена унитазов всех видов*;
смена смывной трубы;
установка кронштейнов под санитарные приборы;
восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах**.

2. Электромонтажные работы:

смена неисправного выключателя для открытой проводки;
то же, штепсельной розетки;
смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;
то же, штепсельной розетки;
смена неисправного потолочного или настенного патрона;
демонтаж щитка со счетчиком;
установка щитка для электросчетчика;
установка двухтарифного электросчетчика;
прокладка электропроводки;
ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);
снятие неисправных выключателей или переключателей;
замена электрических и газовых плит.

3. Столярные и стекольные работы:

ремонт оконных заполнений;
ремонт дверных заполнений;
смена неисправных оконных ручек;
смена неисправных дверных замков;
смена неисправных дверных ручек;
укрепление дверных и оконных коробок;
ремонт конструкций полов***;
ремонт конструкций перегородок***;
ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ).

4. Отделочные работы:

штукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;
окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;
окраска лоджий, этажерок балконов; оклейка стен обоями;
ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
то же, на полах.

* Выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем.

** Выполняются на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом.

*** Выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Тарифы

Общие требования

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление .

Размер платы за управление, содержание, ремонт общего имущества в благоустроенном многоквартирном доме с ГВС и газовыми нагревателями Плесского городского поселения с 01.07.12 по 1.07.2013 г

№п/п	Показатели	Размер платы, руб/кв.м. в месяц
1	Содержание и текущий ремонт	4,44
2	Содержание придомовой территории	1,97
3	Расходы по управлению многоквартирным домом	2,00
4	Расходы на аварийно-диспетчерскую службу	0,8
5	Вывоз и захоронение ТБО	1,52
	Итого:	10,73
7	Тех.обслуживание ВДГО	0,193

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
<p>1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)</p>	<p>отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

II. Водоотведение

4. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
--	---	---

III. Электроснабжение

5. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4> ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
---	--	--

6. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
---	--	---

V. Отопление

10. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
11. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7> : в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N

<p>0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>часов) не допускается</p>	<p>2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>12. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом

**Подписи собственников
(получивших экземпляр договора)**

Приложение № 6
к Договору управления

СВЕДЕНИЯ

о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (могут меняться в зависимости от теххарактеристик дома)

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000ватт (если на счетчике установлен автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.

№ п/п	Наименование	Установленная мощность, Вт	Примечание
1.	Осветительные приборы	1000	
2.	Телевизор	120-140	
3.	Радио- пр.аппаратура	70-100	
4.	Холодильник	165-300	
5.	Морозильник	140	
7	<u>Стиральная машина:</u> - без подогрева воды - с подогревом воды	600	
		2000-2500	
8.	Электропылесосы	650-1400	
9.	Электроутюги	900-1700	
10.	Электрочайники	1850-2000	
11.	Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500	
12.	Электрокофеварка	650-1000	
13.	Электромясорубка	1100	
14.	Соковыжималка	200-300	
15.	Тостер	650-1050	
16.	Миксер	250-400	
17.	Электрофены	400-600	
18.	СВЧ	900-1300	
19.	Надплитный фильтр	250	
20.	Вентилятор	100-200	