

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №07-150/2018

город Обнинск, Калужская область

«01» июля 2018 г.

Товарищество собственников жилья «Гавань» (далее по тексту договора именуемое ТСЖ «Гавань») многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калужская область, г.Обнинск, проспект Ленина, д.150 (далее - многоквартирный дом), в лице председателя правления Сумкина Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания» (далее по тексту договора именуемое именуемое «Управляющая организация»), в лице директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе по тексту договора именуемые «Стороны», на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с ТСЖ «Гавань» от имени и в интересах собственников на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе управляющей организации многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений №1 от «25» июня 2018 г. - Прилож. №5 к настоящему Договору).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными и одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1., приложениями №1, 2 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 "О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ" и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам/пользователям помещений, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), предоставлять коммунальные услуги собственникам (а также членам семей собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее - пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес многоквартирного дома - Калужская обл., г.Обнинск, пр.Ленина, д.150;
- серия, тип постройки - индивидуальный проект;
- год постройки - 2004;
- этажность – 9 этажей;
- количество квартир - 69;
- общая площадь здания (с учётом лоджий, балконов и т.п.) – 6100,7 кв.м.
- общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов и т.п.) - 4858,7 кв.м.
- общая площадь нежилых помещений – 437,6 кв.м.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Надлежащим образом оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №2 к настоящему Договору и предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом б пункта 10 раздела II правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства Российской Федерации от 16 мая 2011 г. № 354, для этого, от своего имени, в интересах собственников и за счет собственников заключать договоры с ресурсоснабжающими, подрядными организациями, иными третьими лицами, в т.ч. о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг, и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), предоставляемых собственникам помещений, действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет собственников помещений многоквартирного дома. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. За дополнительную плату предоставлять иные услуги, не предусмотренные договором, при наличии технической возможности оказания данных услуг, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем заключать по поручению собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе услуг, по реконструкции и благоустройству общего имущества, по благоустройству и озеленению придомовой территории и т.п., действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать плату за содержание помещения, иные услуги и коммунальные услуги для ресурсоснабжающих, подрядных организаций и иных третьих лиц от собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме. Осуществлять

транзитные платежи по коммунальным услугам, услугам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) и иным услугам ресурсоснабжающим и подрядным организациям, и иным третьим лицам.

3.1.5. Требовать платы за потребленные ресурсы и оказанные услуги от собственников, в том числе в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов (пользователей) в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников (пользователей) помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников (пользователей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, информировать заявителей о решениях, принятом по заявленным вопросам в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

3.1.10. Информировать собственников (пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений многоквартирного дома (иных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений), на официальном сайте Управляющей организации, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственников (пользователей) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений), официальном сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственниками (пользователями) помещений.

3.1.14. Информировать в письменной форме собственников (пользователей) об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.15. Обеспечить доставку собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.16. Обеспечить собственников (пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. По требованию собственников (пользователей) помещений, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего Акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Не менее чем за два дня до начала проведения работ внутри помещения собственников (пользователей) согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Направлять собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. По требованию собственников (пользователей) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

3.1.22. Предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а также путем размещения отчёта на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений) и на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.23. На основании заявок собственников (пользователей) направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) собственников.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственников (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения собственников помещения или наличия иного законного основания.

3.1.25. Предоставлять собственникам (пользователям) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в срок 5 рабочих дней.

3.1.26. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.27. При наступлении страхового случая участвовать в составлении Актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей

организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.29. По решению общего собрания собственников открывать и вести накопительные, расчетные и лицевые счета на капитальный ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет собственников и/или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов органов государственной власти и местного самоуправления. Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными собственниками (пользователями), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.7. настоящего Договора.

3.2.3. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а так же по использованию их не по назначению.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также пени.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным на основании раздела XI Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.2.6. Представлять интересы собственников, в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе при заключении договоров, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг.

3.2.7. Без согласования с собственниками изменять, путем уведомления собственников размещением соответствующей информации в едином платежном документе, размеры обязательных платежей на коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение), в случае изменения в течение финансового года тарифов на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, отопление согласно действующих на соответствующий период времени цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения, утвержденных органами местного самоуправления или уполномоченными на то органами.

3.2.8. Определять размер платежей за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с использованием утвержденных нормативов органами местного самоуправления в следующих случаях:

- повреждения приборов учета;
- нарушения пломбы на приборах учета по вине собственника;
- самовольного снятия (демонтажа) приборов учета, повреждении (снятии, демонтаже) пломб на приборах учета и/или иных действий связанных с нарушением пломбировки счетчиков за период с последней проверки и до повторной пломбировки (устранения нарушения пломбировки) счетчиков;
- не допуска собственником уполномоченных представителей Управляющей организации в жилое помещение в согласованный период для снятия показаний, или контрольной поверки показаний индивидуальных приборов учета;
- непредставления собственником до 23 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

3.2.9. Без согласования с собственниками выполнять дополнительные работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг настоящего договора, если их проведение вызвано необходимостью выполнения предписания от Государственной жилищной инспекции Калужской области, угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае отсутствия на расчетном счете денежных средств по ремонту (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) и/или содержанию жилого дома, Управляющая организация вправе предъявить собственникам к оплате сумму, затраченную на выполнение таких работ отдельной строкой в квитанции. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. За дополнительную плату, выставленную отдельной строкой в квитанции, выполнять дополнительные работы и предоставлять иные услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг настоящего договора, при наличии технической возможности оказания данных услуг, в связи с чем заключать по поручению собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе услуг, по реконструкции и благоустройству общего имущества, по благоустройству и озеленению придомовой территории и т.п., действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Готовить к окончанию календарного года предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания собственников новой стоимости услуг и/или работ направить ТСЖ «Гавань» дополнительное соглашение с обновленными приложениями к настоящему Договору для подписания.

3.2.12. При необходимости вносить изменения в план текущего ремонта (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) при согласовании с собственниками помещений.

3.2.13. За отдельную плату Управляющая организация может предоставлять собственникам, по их заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта

Управляющей организации, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей организации по настоящему Договору.

3.2.14. Требовать от собственников полного возмещения ущерба, причиненного по вине собственников и(или) членов их семьи общему имуществу многоквартирного дома, в случае не выполнения собственниками обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и проведения необходимых работ, в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.15. В течение срока действия Договора созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Заключить с соответствующей организацией Договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги собственникам (пользователям) помещений многоквартирного дома.

3.2.17. С согласия общего собрания собственников размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома, в случае отсутствия специально предназначенных помещений, оборудовать их из состава общего имущества с соблюдением законных прав и интересов собственников.

3.2.18. Осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов собственников.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Передать Управляющей компании права на управление многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. При заключении настоящего Договора передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, по тарифам и методам начисления, применяемыми ресурсоснабжающей организацией и исполнителем услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы их и лиц, пользующихся их помещением (ями).

3.3.4. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечить оснащение жилого или нежилого помещения индивидуальными приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену, в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарного, технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.3.9. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственниками мероприятиями по переустройству помещения.

3.3.10. Настоящим собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания платежей по настоящему Договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).

3.3.11. Для исполнения договорных обязательств предоставлять Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес, паспортные данные, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3.3.12. Не реже 1 раза в 3 месяца обеспечить допуск сотрудников Управляющей организации в помещение собственника для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.13. Ежемесячно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации для расчетов платежей за коммунальные услуги, в противном случае Управляющая организация будет вынуждена производить начисления, согласно нормативам потребления и сделает перерасчет лишь в случае предоставления указанных показаний.

3.3.14. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

- не допускать сбрасывания в унитазы и раковины строительного и бытового мусора и прочих отходов способствующих засорению канализации;

- не сбрасывать в контейнеры для бытового мусора строительный мусор, не складировать строительный мусор около контейнерной площадки.

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с законом об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области.

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.15. При проведении собственниками (пользователями) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

3.3.16. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, полиции, пожарных и аварийных машин, машин вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

3.3.17. Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ, режим тишины и правила противопожарной безопасности.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.22 настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователям данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, неся самостоятельно ответственность за своевременное внесение указанными лицами платы и выполнения иных делегированных им обязанностей.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, СТОИМОСТЬ РАБОТ, УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ, УСЛУГ

4.1. Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги возникает у собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение.

4.2. Стороны определили, что размер оплаты по настоящему Договору за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) определяется ставками и тарифами, утвержденными на Общем собрании собственников помещений (Приложение №3 к настоящему Договору).

4.3. Ежемесячные платежи собственников по настоящему Договору включают в себя: плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников). Собственники вносят оплату за предоставленные услуги по Договору пропорционально своей доле в праве общей собственности.

4.4. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) не входит стоимость взносов на капитальный ремонт, которые взимаются с собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнение региональной программы капитального ремонта в порядке действующего законодательства Российской Федерации.

4.5. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), а также в стоимость коммунальных услуг по настоящему Договору не включены расходы по оплате вывоза крупногабаритного и(или) строительного мусора (образующегося в результате производства собственниками ремонтно-отделочных работ и заселения). Вышеуказанные расходы собственники обязуются оплачивать дополнительно по факту предоставления данных услуг Управляющей организацией.

4.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ. В случае принятия соответствующего решения уполномоченным органом, внесение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления.

4.8. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) и платы за дополнительные услуги производится одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг. Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) МКД за счет изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт помещения (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) может быть изменен не чаще одного раза в год.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.10. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15. настоящего Договора.

4.11. Оплата услуг по настоящему Договору производится удобным для собственников способом путем безналичного расчета.

4.12. Сумма начисленных пеней указывается в квитанции на оплату жилищных и коммунальных услуг отдельной строкой. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.13. Неиспользование помещений собственниками (пользователями) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) и коммунальные услуги.

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

4.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.16. Собственники (пользователи) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, выполнения предписания ГЖИ Калужской области.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления и доводит до сведения собственников (пользователей) помещений путём размещения сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, предназначенных для размещения соответствующей информации).

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Управляющая организация обязана произвести перерасчет платежей или зачесть сумму перерасчета в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

5.5. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников) в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственниками (пользователями), общему имуществу многоквартирного дома, а также неправомерных действий собственников (пользователей), по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

5.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственников (пользователей), свидетелей (соседей).

5.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников (пользователей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственников (пользователей).

5.8. Акт составляется в присутствии собственников (пользователей), права которых нарушены. При отсутствии собственников (пользователей), Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается каждому собственнику (пользователю) под расписку.

5.9. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. 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 условия такого Договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом Управляющую организацию за 60 дней.

7.4. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 60 дней в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; - собственники/владельцы приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; - собственники/владельцы не приняли новые тарифы Управляющей организации, предложенные на ежегодном общем собрании собственников;

7.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт/ремонт стоимостью, превышающей платежи собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

7.7. Расторжение Договора не является основанием для собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.8. В случае переплаты собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственников о сумме переплаты. Получить от собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.9. Обязательства по Договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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 (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и представляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.10. Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации. В случае внесения изменений в существующие нормы законодательства Российской Федерации, условия Договора, затронутые изменениями, действуют согласно изменениям, остальные остаются неизменными. Заключение дополнительных соглашений к Договору в таком случае не требуется.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей организации.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок, указанный в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и составляет 1 (Один) год, вступает в действие с «01» июля 2018 года, с даты указанной в Протоколе общего собрания собственников помещений (Приложение №5 к настоящему Договору).

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за два месяца до даты окончания действия договора, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

10.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества (ремонт только за отдельную плату и по поручению собственников), а так же к осуществлению иной деятельности - с даты подписания настоящего Договора, к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунального ресурса, определяемой в договорах о

приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

11. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К НЕМУ

11.1. Договор составлен в двух идентичных экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю правления ТСЖ «Гавань» для хранения.

11.2. Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и ТСЖ «Гавань», подписями директора Управляющей организации и Председателя правления ТСЖ «Гавань».

11.3. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора управления многоквартирным домом:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы за коммунальные услуги;
4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;
5. Копия протокола общего собрания Собственников.
6. Копия Реестра собственников помещений многоквартирного дома;

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Региональная УК»
Адрес: 249038, Калужская обл., г. Обнинск,
Самсоновский проезд, дом 10
ИНН 4025413335
КПП 402501001
р/счет 40702810322230101414
Отделение № 8608 СБ РФ г. Калуга
к/счет 30101810100000000612
БИК 042908612

Директор



И.О. Ефимова

Товарищество собственников жилья
«Гавань»
Адрес: 249034, Калужская обл., г. Обнинск,
пр-т Ленина, дом 150
ИНН 4025078302
ОГРН 1044004205277
р/счет 40703810437000000351
в ОАО «Газэнергобанк» г. Калуга,
к/с 30101810600000000701,
БИК 042908701

Председатель правления



Д.В. Сумкин

Режим работы: Понедельник – пятница с 9.00 до 17.00. Перерыв на обед с 13.00 до 14.00
Администрация, Бухгалтер: (484)392-50-60, г. Обнинск, Самсоновский проезд, д. 10

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Подсобные помещения.
18. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
19. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
20. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
21. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Управляющая организация:



/И.О. Ефимова/

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Председатель правления:



/Д.В. Сумкин/

Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
7. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).
8. Обеспечение пожарной безопасности.

Наименование работ	Периодичность
Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю
Влажная уборка лестничных площадок и маршей 1 и 2 этажей, лифта	Ежедневно
Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1 и 2 этажей	1 раз в неделю
Протирка пыли с колпаков светильников, отопительных приборов, подоконников, почтовых ящиков в помещениях общего пользования	2 раза в год
Мытье и протирка стен, дверей, окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
Уборка земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	Ежедневно
Чистка урн	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Окос придомовой территории	1 раз в месяц
Подрезка кустарников, сучья, спиливание старых деревьев	2 раза в год
Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек	По мере необходимости
Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
Уплотнение стенов	По мере необходимости
Отключение радиаторов при их течи	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
Пробивка засоров канализационных труб	По мере необходимости
Замена перегоревших лампочек	По мере необходимости
Устранение повреждений на электрических сетях (соединение электрических проводов, протяжка и очистка контактов, замена переключателей)	По мере необходимости
Снятие показаний счетчиков в местах общего пользования	1 раз в месяц
Освещение мест общего пользования	Ежемесячно
Заделка свищей, зачеканивание раструбов на трубопроводах	По мере необходимости
Обслуживание вентиляционных каналов	По графику
Аварийно-диспетчерское обслуживание	Постоянно
Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
Управление и организация предоставления коммунальных услуг по дому	В течение действия договора управления

Периодичность уборки придомовой территории в холодный период ноябрь - март

Наименование работ	Периодичность уборки (холодный период ноябрь - март)
Подметание свежеснегавшего снега	5 раз в неделю
Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной свыше 2 см	5 раз в неделю 2 раза в сутки (70 % территории) 1 раз в сутки (50 % территории) 1 раз в сутки (30 % территории)

Посыпка территорий песком или смесью песка хлоридами	В дни выпадения осадков
В период снегопадов очистка - тротуаров и подходов - проезжие дороги	1 раз в сутки (100 % территории) 1 раз в 2 суток (70 % территории)
Уборка козырьков	1 раз в сезон
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня (100% территории)
Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев	1 раз в месяц
Очистка территории после механизированной уборки	1 раз в сутки (25 % территории)
Очистка урн	ежедневно
Погрузка крупногабаритного мусора	по графику
Уборка газонов от крупного мусора	5 раз в неделю
Подметание дворовой территории	5 раз в неделю
Уборка газонов	5 раз в неделю
Уборка техэтажа, кровли	1 раз в месяц
Уборка козырьков	2 раза в сезон
Окапывания деревьев (до 6 лет)	2 раза в сезон
Стрижка кустарника	2 раза в сезон
Очистка канализационных и пожарных колодцев	2 раза в сезон
Покос газонов	5 раз в сезон
Уборка урн от мусора в ручную	1 раз в сутки
Промывка урн	4 раза в сезон
Протирка указателей	2 раза в сезон
Погрузка мусора, листвы, сухостоя, скошенной травы и т.д.	по графику

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:

Председатель правления:

м.п.

/И.О. Ефимова/

м.п.

/Д.В. Сумкин/



Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
 Расчет (на площадь начисления метр квадратный) стоимости содержания и ремонта общего
 имущества жилого помещения

№ п/п	Статьи расходов	Плата для населения за 1 кв.м. в месяц
1.1	Содержание мест общего пользования, мусоропровода (*) и придомовой территории, благоустройство (покос газона, ручная и механизированная уборка снега, зеленые насаждения, обработка реагентами) (*) деритизация.	5.82
1.2	Техобслуживание инженерного общедомового оборудования (снятие показаний, водопроводных, канализационных сетей) (*)	2.21
1.3	Содержание расчетного центра (квитанции, договора, оплата без комиссии в Сбербанке , паспортистка, бухгалтеры, управление, налоги, работа с должниками) (*)	4.98
1.4	Освещение мест общего пользования (снятие показаний счетчиков, обслуживание ВРУ, электроснабжение дома, замена лампочек) (*)	1.96
	Содержание жилья (1.1.+1.4.):	14.97
1.5	Лифты (включая страховку и тех. освидетел.)	2.98
1.6	Вывоз мусора	1.97
1.7	Вывоз крупногабаритного мусора	0.85
1.8	Обслуживание газового оборудования	0.15
	Итого (1.1.+1.8):	20.92

(*) затраты на зарплату, налоги, материалы инвентарь, спецодежда.

(**) тариф может быть изменен при удорожании стоимости работ (услуг) третьего лица, являющегося непосредственным исполнителем работ.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:

Председатель правления:

_____/И.О. Ефимова/
 м.п.

_____/Д.В. Сумкин/
 м.п.



**Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
 устройств и оборудования между Управляющей организацией и
 собственниками помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности собственников
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Центральные стояки системы отопления, ответвления от стояков до и после запорной арматуры, общедомовой прибор учета, общедомовые приборы отопления.	4. Узел учета тепла, внутриквартирные сети, радиаторы отопления.
5. По строительным конструкциям: 5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды; 5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции); 5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений и они обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:

Председатель правления:



/И.О. Ефимова/



/Д.В. Сумкин/