

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

«01» 01 2015 г.

г. Волгодонск

ООО «ЖЭК - 3», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно УО, в лице директора Виктора Степановича Ивахненко, действующего на основании Устава с одной стороны,

и Собственники помещений многоквартирного дома (граждане и организации) № 1, расположенного по адресу улица Богородицкая в г. Волгодонск, Ростовской области (далее по тексту МКД), именуемые в дальнейшем: Собственник, Собственники, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее Договор) на условиях, указанных ниже, которые являются решением общего собрания № 01/14 от 21.11.2014.

Собственники и Управляющая организация по тексту настоящего договора совместно именуется Сторона.

1 Предмет Договора и общие положения

1.1. По настоящему Договору управления многоквартирным домом одна сторона Управляющая организация по заданию другой стороны Собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее по тексту в т.ч. управление МКД)(п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Управление МКД должно осуществляться в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД установленными Правительством РФ.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД (п.1, п.4 ст. 162 ЖК РФ)

1.3. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющая организация (УО) заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг иные договоры необходимые УО для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору. УО ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц получающих работы, услуги, в том числе коммунальные по настоящему договору. Управляющая организация несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.4. В соответствии с требованиями подп.1 п.3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества МКД в отношении, которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Изменения в Приложение №1 к Договору могут быть внесены Управляющей организацией в случае изменений состава, объема общего имущества МКД в одностороннем порядке, о чем извещается Председатель Совета МКД или член Совета МКД.

Технический паспорт МКД, документация на земельный участок, на котором расположен МКД, документация, связанная с проведением общих собраний, решения общих собраний, переданная Управляющей организации иная документация, договоры с третьими лицами, выполняющими работы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан хранятся в Управляющей организации. Передача документации от Собственников в УО осуществляется по акту приема-передачи.

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а так же перечень (периодичность) оказания данных услуг; выполнения работ содержится в Приложениях к настоящему договору:

- Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД,

- Приложение № 3 Перечень видов работ по текущему ремонту МКД, которые выполняются по мере необходимости.

На момент заключения договора Приложение № 2 формируется в соответствии с минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, а так же порядком их оказания и выполнения установленных Правительством РФ, Приложение № 3 формируется в соответствии с решением общего собрания МКД которое отражено в Приложении № 3. Изменения в условия договора, приложения вносятся в порядке установленном разделом 1, разделом 8 настоящего договора и действующим законодательством.

1.6. Договор по предоставлению коммунальных услуг Собственником МКД считается заключенным с даты предоставления коммунальных услуг при условии совершения Собственником, членами семьи собственника, нанимателем и членами его семьи, а так же иными гражданами пользующимися помещениями конклюдентных действий, т.е. действий выражающих волю лица установить правоотношения, поведением по которому можно сделать заключение о таком намерении (например получать коммунальные услуги, фактически используя, получая их).

1.7. Вопросы, связанные с организацией, проведением, финансированием капитального ремонта регулируются ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ. Управляющая организация обязана исполнять функции, возложенные на неё нормативными правовыми актами РФ в части капитального ремонта. Обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД по дополнительному соглашению, за отдельную плату.

1.8. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора, в том числе:

- любая информация касающаяся общих собраний: проведение, принятые решения утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.;

- информация о платежах по настоящему договору: изменения размера платежей, наличие задолженности;

- информация о предложениях УО: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;

- по любым иным вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, предоставлением коммунальных услуг, капитальным ремонтом;

- любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, предоставлении коммунальных услуг, проведения капитального ремонта, путем размещения вышеназванной информации на досках объявлений, расположенных внутри или снаружи подъезда МКД. Так же дополнительно уведомлять Председателя Совета МКД или один из членов Совета МКД.

Собственники иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенным, по истечению 5-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений расположенных в общественных местах (внутри подъезда или снаружи подъезда).

1.9. Условия настоящего договора являются решением общего собрания Собственников МКД соответственно в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике. Собственник обязан в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его не исполнения.

1.10. Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий соответствующих действующему законодательству, регулирующих отношения связанные с управлением МКД возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если

условия настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Работы по текущему ремонту установленные в Приложении № 3 настоящего договора выполняются при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

2.2 Денежных средств поступающих от Собственников в счет оплаты за выполнение текущего ремонта всегда сохраняются на лицевом счете МКД, как не прикосновенный запас для устранения аварийных ситуаций.

При недостаточности денежных средств заложенных в качестве неприкосновенного запаса для устранения аварийных ситуаций, денежные средства, поступившие на текущий ремонт, в первую очередь расходуются УО на устранение аварийных ситуаций без дополнительных согласований с Собственниками, независимо от решения Совета МКД по последовательности выполнения текущего ремонта. К аварийной ситуации относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, течь кровли, швов, панелей.

Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ремонт, расходуются на работы по текущему ремонту указанному в Приложении № 3.

Правом на определение последовательности выполнения текущего ремонта, указанного в приложении № 3, конкретного объема работ указанных в Приложении № 3 однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, общее собрание собственников МКД, настоящим договором наделяет Совет МКД (подп. 1 п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Решение (только оригинал) о последовательности проведения текущего ремонта, объемах текущего ремонта и другие необходимые условия для проведения текущего ремонта, в рамках перечня установленного в Приложении № 3, должно быть подписано членами Совета МКД, принявшими данное решение. Сроки проведения текущего ремонта письменно согласовываются Председателем Совета МКД или членом Совета МКД и УО.

Решение должно быть принято не менее чем 51% голосов членом Совета МКД, каждый член Совета МКД обладает одним голосом. Решение Совета МКД, касающееся текущего ремонта может быть отменено решением общего собрания, если УО еще не заключила договоры на выполнение работ или не приступила к выполнению текущего ремонта. Решение о текущем ремонте принятое Советом МКД, последние обязанности разместить на досках объявлений, не менее чем за 10 дней до заключения договора с субподрядчиками Управляющей организации или начала работ Управляющей организацией. Совет МКД обязан предоставить УО доказательства размещения информации о принятом решении на досках объявлений МКД, до размещения информации УО вправе не приступать к выполнению работ по текущему ремонту.

Если в срок до 01 февраля текущего года в УО не представлено решение общего собрания или решение Совета МКД по последовательности и объему выполнения текущего ремонта согласно Приложению № 3, последовательность и объем выполнения текущего ремонта на текущий год определяется самостоятельно УО.

Управляющая организация извещает Собственников о первоочередном необходимом текущем ремонте общего имущества МКД в соответствии с п. 1.8. настоящего договора. В случае, если Собственники, Совет МКД не учли предложений Управляющей организации, не совершили действий необходимых УО для организации данного вида работ (провести собрание, собрать денежные средства), то Собственники несут ответственность перед другими Собственниками или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб.

2.2. В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов) работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора.

2.3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация в рамках настоящего договора:

- холодное водоснабжения,

- водоотведение,
- горячее водоснабжение,
- отопление.

2.4. Объем предоставляемой информации Собственникам и порядок её предоставления осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами РФ. На день заключения договора вся необходимая информация размещена на доске объявлений Управляющей организации, расположенной по адресу г. Волгодонск, ул. Курчатова, д.7А и на сайте «ukgekvolgodonsk.ru».

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

2.5 Управляющая организация обязана:

2.5.1. В срок не позднее 30 дней с даты подписания настоящего договора, приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ.

2.5.2. Информировать Собственников в порядке установленном настоящим договором по вопросам предусмотренным Постановлением Правительства от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домах».

2.5.3. Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги при изменении цены, в платежных документах выставляемых Собственникам с разъяснением оснований изменения.

2.5.4. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, принадлежащих Собственникам на праве собственности в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению Собственника.

2.5.5. По требованию Собственника, членов семьи собственника, нанимателей муниципальных жилых, арендаторов производить сверку оплаты 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), производить сверку оплаты за предоставляемые коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов подтверждающих правильность начисления оплаты, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.5.6. Информировать Собственников в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора о необходимости проведения общих собраний с принятием решений по вопросам финансирования работ в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технической регуляции, пожарной безопасности, защите прав потребителей, которые не могут быть выполнены за счет средств имеющихся на лицевом счете дома и обеспечить на основании решений общего собрания выполнение работ.

2.5.7. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ

по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. Если авария ситуация не может быть устранена в течение срока установленного Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

от 27.09.2003г. № 170, по причинам не зависящим от УО, то она устраняется в сроки объективно необходимые для её устранения, после окончания обязанности подрядчиков её устранению

2.5.8. В течение действия указанных в Приложении 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества УО за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на

устранение и согласна с данным недостатком. В случае, если Управляющая организация согласна с требованиями, касающимися недостатков дефектов связанных с выполнением работ Управляющей организацией, то спор разрешается с привлечением независимых специалистов

Расходы на независимых специалистов оплачиваются виновной стороной.

2.6. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (АДС) в целях устранения экстренных неполадок и аварий инженерного оборудования и помещений в многоквартирном доме. Обеспечить Собственника, нанимателей муниципального жилья информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы путем их указания на платежных документах и размещения на сайте «ukgekolgodonsk.ru», доске объявлений по адресу Курчатова, д.7А в г. Волгодонске, на информационной табличке расположенной на внешней стене МКД.

Телефон АДС 8 – (8639) 25-60-75

2.7. Управляющая организация обеспечивает ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, иных документов, связанных с исполнением Договора, вносит в рабочую (локальную) документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.

2.8. Управляющая организация осуществляет учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

2.9. Управляющая организация предоставляет на основании данных регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан соответствующие сведения лицам имеющим право на получение данных сведений, в том числе выдает справки обратившимся за ними гражданам, касающиеся данных граждан или членов их семей.

2.10. УО обеспечивает регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам выполнения работ оказания услуг в рамках управления МКД по настоящему договору.

2.11. Управляющая организация в согласованное сторонами Договора время, по требованию Собственника, выделяет своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбором жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

2.12. Управляющая организация обеспечивает расчет платежей Собственника, (нанимателей муниципального жилья) за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

2.13. Управляющая организация принимает от Собственника, и третьих лиц вносящих плату за собственника, нанимателя оплату за жилое помещение и коммунальные услуги на свой расчетный счет или обеспечивает прием платежей на счет третьих лиц - за коммунальные услуги. Ведет учет задолженности по Собственникам жилых лиц и нежилых помещений.

2.14. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственникам или нанимателям муниципального жилья до 1 числа месяца, следующего за расчетным, расчетных документов (счетов-квитанций) на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, (счетов-квитанций на оплату коммунальных услуг. Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника (члена семьи собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), арендатора иного лица осуществляющего оплату не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

В квитанции помимо сведений необходимых для оплаты, УО обязана, указывать сроки и порядок снятия и передачи потребителем (Собственниками) показаний индивидуальных приборов учета по коммунальным услугам.

Срок передачи показаний по индивидуальным приборам учета (п.п. к (1) п. 33 Постановления Правительства 354 от 06.05.2011г.):

- вода холодная, горячая в срок с 23 по 25 число текущего месяца

Производить расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотренных настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно в

соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ (Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору – Управляющей организации, пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно).

2.15. Управляющая организация обеспечивает прием кредитными учреждениями (банками) отделениями почтовой связи (почтой) платежей Собственников, нанимателей муниципального жилья за содержание и ремонт общего имущества МКД, оплаты коммунальных услуг.

2.16. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственников, нанимателей муниципального жилья касающиеся качества услуг и работ, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, качества коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в течение 20 дней с момента получения соответствующего заявления, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.17. По итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представить общему собранию Собственников в письменном виде отчет о выполнении Договора за соответствующий период.

2.18. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременно предоставления услуг и работ по Договору.

2.19. По заявлению Собственников, нанимателей по возможности устанавливать причины затопления, осуществлять осмотр объемов затопления, о чем составлять соответствующие акты.

2.20. Информировать Собственников о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору, других условиях пользования помещениями и предоставлении услуг, относящихся к предмету настоящего Договора. По требованию Председателя Совета МКД или члена Совета МКД предоставлять информацию о показаниях общедомовых приборов учета.

2.21. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме заключить от имени собственников договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной в соответствии с законодательством страховой организацией.

2.22. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов на производство работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.23. Соглашение об обработке персональных данных

Настоящий пункт:

- является соглашением между Управляющей организацией и собственником, членами семьи собственника, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утверждающих решением настоящего договора и подписавших решение общего собрания Собственников МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и

- одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и Ф3 «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные.

Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

- фамилию, имя, отчество,
 - число, месяц, год рождения,
 - все паспортные данные,
 - место регистрации,
 - место фактического проживания,
 - размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.
- Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

2.2 Собственники, наниматели муниципального жилья обязаны:

2.2.1. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

2.2.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности. Соблюдать действующее Жилищное законодательство и иные нормативные правовые акты РФ.

2.2.3. Соблюдать Правила связанные с предоставлением коммунальных услуг гражданам.

2.2.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения. Обеспечивать допуск в квартиры и помещения для осуществления Управляющей организацией технических обследований (планово-профилактических осмотров) общего имущества многоквартирного дома находящегося внутри помещений (квартир). Сведения о дате и времени технического обследования размещается в месте определенном в настоящем договоре - на доске объявлений. В случае, если допуск не обеспечен, то техническое обследование – планово-профилактический осмотр (ремонт) (ППО(Р)) производится в течение 3-х рабочих дней по заявке жильца.

2.2.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

2.2.6. Соблюдать права и законные интересы иных лиц – пользователей помещений.

2.2.7. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.2.8. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, иных третьих лиц находившихся в помещениях собственника.

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

2.2.10. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое

помещение, переустройство, перепланировка в установленном действующими законодательными нормативными и правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять Управляющей организации:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома. В случае не предоставления документов и/или самовольного переустройства, перепланировки нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.2.11. Допускать в занимаемое жилое помещение и обеспечивать доступ к инженерным коммуникациям и оборудованию в любое время работников Управляющей организации работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения объема.

2.2.12. Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, в порядке и сроки, обеспечивающие надлежащее исполнение нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг. Нести ответственность за действия, бездействительные указанные выше лиц.

2.2.13. Своевременно представлять в Управляющую организацию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;
- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;
- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

В случае не предоставления документов, информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.2.14. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.2.15. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, помещения (включаящую в себя плату за услуги работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.2.16. Своевременно и полностью вносить на расчетный счет, Управляющей организации и расчетный счет третьего лица (третье лицо – лицо, непосредственно предоставляющее коммунальную услугу) указанный Управляющей организацией в счете-квитанции плату за коммунальные услуги соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.2.17. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации оплату услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере и порядке установленном дополнительным соглашением к Договору.

законодательных
подояска пор
и Собствен

2.2.18. 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 Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

роводства и (

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

е;

2.2.19. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

рного дома.

2.2.20. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение ею условий Договора только в письменном виде в сроки, установленные действующими нормативными правовыми актами. Направлять УО извещения, уведомления, сообщения в письменном виде, либо получать номер регистрации обращения в АДС или приемной УО.

перепланиро

и в том ч

за невыполне

2.2.21. Обеспечивать допуск сотрудников Управляющей организации в дни проведения ППО(Р) (здорово-профилактических осмотров (ремонтов)) в принадлежащие им помещения и обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. Нести ответственность в случае не обеспечения допуска и доступа в помещения или к общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе возмещать убытки УО, третьим лицам в связи с не обеспечением доступа и допуска.

к инженер

организаци

т до ликвида

яющихся уг

уменьшения

2.2.22. В целях исполнения обязательств по настоящему договору по поставке коммунальных ресурсов, Управляющая организация по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном жилом доме, заключает соответствующие договоры поставки коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Поставляемые ресурсы направляются на удовлетворение потребностей в соответствующей коммунальной услуге собственников и нанимателей помещений в многоквартирных жилых домах. Денежные средства, собранные с собственников и нанимателей жилых помещений и подлежащие перечислению ресурсоснабжающей организации, являются целевыми и не могут быть направлены на иные цели.

нику, положе

ние подлежа

ему содержа

нию пользова

ремонт жил

на, бездейст

2.2.23. Собственники обязаны своевременно и в полном объеме исполнять иные обязанности, возложенные на них нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

ишие на пр

ащих на пр

собственно

а в свои пре

дления.

ответственности

к же нести р

2.2.24. Собственники (наниматели), арендаторы обязаны в срок до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем (расчетный месяц), в котором были оказаны услуги по содержанию и выполнению текущего ремонта, предоставлены коммунальные услуги в случае не получения, расчетного документа (счета-квитанции) известить, обратиться в УО с соответствующим заявлением в письменном виде.

Квитанция доставляется

через почтовые

отделения связи

простой корреспонденцией

или непосредственно

УО в почтовый ящик.

Квитанция считается

доставленной надлежащим

образом,

если в срок до 10

числа месяца следующего

за расчетным (истекшим

месяцем) от Собственника,

нанимателя муниципального

жилья, арендатора не

поступило заявления

в Управляющую

организацию об

отсутствии расчетного документа

(счета-квитанции).

Собственники обязаны содержать свои почтовые ящики в исправном состоянии. Управляющая организация не несет ответственности за отсутствие квитанции в случае неисправности почтового ящика.

2.3 Управляющая организация имеет право:

чно оплату

у за услуги

(в доме).

анизация и

коммунальн

альные услу

суд; работ

е и поряд

2.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником, нанимателем муниципального жилья своих обязанностей по Договору.

2.3.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника и третьих лиц.

2.3.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включаящей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и стоимости услуг (работ) на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, либо производить расчет платы на следующий год в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3.4 Предупреждать Собственника и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания, ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг, а также настоящих Правил, Договором по устранению допущенных Собственником и лицами, проживающими в помещениях, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2.3.5 Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, в соответствии с графиком, установленным в Правилах предоставления коммунальных услуг, в порядке установленном настоящим договором.

2.3.6 Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, при условии, что это не нарушает права и законные интересы других собственников помещений, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

2.3.7 Привлекать третьих лиц (организации) к выполнению отдельных видов работ, оказанию услуг, поставок и т.п. на основании договора с этими лицами.

2.3.8 Требовать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещений Собственника внесения платы, в том числе в судебном порядке:

- за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме),
- за коммунальные услуги

- работы по капитальному ремонту и иные платежи предусмотренные условиями настоящего договора или решением общего собрания, в порядке и на условиях, установленных Договором, дополнительными соглашениями к нему. Принимать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещений Собственника оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору, плату за коммунальные услуги, плату за капитальный ремонт. Передать третьим лицам право требования долга с Собственником.

2.3.9 Взыскивать с Собственников, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, нормативными правовыми актами РФ, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, задолженность по оплате коммунальных услуг и иную задолженность, убытки.

2.3.10 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4 Собственник имеет право:

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

2.4.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации и третьих лиц ответственность за действия, которых несет УО.

2.4.3 Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

2.4.4 Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, за время отсутствия Собственника, нанимателей и членов их семей, иных законных пользователей помещениями Собственника и иным основаниям, в размере и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.5 Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переустройство и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительных

е действующей Российской Федерации, содержащий также настоящие положения, регулирующие деятельность Собственников многоквартирного дома с учетом его текущего состояния. Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

Собственники обязаны в течение 3-х дней до

технического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.6 Осуществлять, в том числе в лице Совета многоквартирного дома (председателя Совета МКД), контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязанностей по Договору, установленных настоящим договором и нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ, муниципального образования г. Вологодск.

2.4.7 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее действующему законодательству поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

2.4.8 При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, задела жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и виновных лиц.

2.4.9 Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.5 Собственник не вправе:

2.5.1 Устанавливать, подсоединять и использовать регулируемую и запорную арматуру, электротехнические приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования. Незаконно в обход приборов учета использовать коммунальные услуги.

2.5.2 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.5.3 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.5.4 Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

2.5.5 Совершать, какие-либо действия нарушающие права и законные интересы иных Собственников, лиц приравненных к собственникам многоквартирного дома.

2.5.6 Нарушать сроки оплаты платежей установленных настоящим договором. Уклоняться от содержания общего имущества МКД, наносить ущерб или без законных оснований использовать общее имущество МКД.

2.5.7 Скрывать инженерные коммуникации и оборудование относящиеся к общему имуществу МКД не быстроремонтируемыми конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий, текущий ремонт, ППР, капитальный ремонт.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

Общие положения.

3.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. (ст. 39, п. 1. ст. 158 ЖК РФ ст.).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. (ст. 37 ЖК РФ)

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (п.3 ст. 158 ЖК РФ).

3.2. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии ждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Порядок внесения платы

3.3. Граждане и организации – Собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего договора, который является решением общего собрания, собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией и (или) управляющей организацией на конкретный вид коммунальной услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (за расчетным месяцем).

Расчетные документы (счета-квитанции) доставляются и считаются полученным Собственником в соответствии с п. 2.14., 2.2.24. настоящего Договора.

Плата вносится в соответствии с реквизитами указанными в расчетных документах (счета-квитанции).

Порядок определения цены договора

3.4. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги установленной ст. 154 ЖК РФ.

3.5. На момент заключения настоящего договора установлена следующая цена договора, для Собственников и нанимателей помещения (помещений) в МКД:

1) - плата за содержание общего имущества в МКД 16,15 руб. за м², (в том числе управление МКД 4,07 руб. за м²), в месяц

- плата за текущий ремонт общего имущества в МКД 4,91 руб. за м² в месяц

Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за каждый квадратный метр помещения (помещений) принадлежащего Собственнику на праве собственности в МКД и умножается на количество квадратных метров принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в МКД.

2) взнос на капитальный ремонт для собственников МКД - минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) взнос на капитальный ремонт для нанимателей МКД не устанавливается, в соответствии с подп. 2 п.1 ст. 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственника жилищного фонда, при этом плата за наём устанавливается Собственником жилищного фонда;

4) Цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции).

3.6. Цена договора (плата) за содержание, в том числе управление МКД и текущий ремонт устанавливается сроком на один год. Отсчет начинается с первого января нового года и действует до тридцати первого декабря текущего года включительно. Так цена за содержание и текущий ремонт, управление МКД, установленная в п. 3.5. настоящего Договора действительна с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно.

3.7. Цена настоящего Договора подлежит пересмотру, путем изменения размера платы за содержание и текущий ремонт, управление МКД, установленной в п. 3.5. настоящего Договора, на каждый последующий год, на который продлен настоящий

основание
отсутстви
исходи из пор
енного отсут

договор. Если иное решение не принято общим собранием собственников МКД, то размер платы настоящим решением общего собрания устанавливается собственниками МКД на каждый последующий год в соответствии с п. 3.11.1 данного договора.

Порядок определения размера платы.

вносить плат
званиями насто
вносят плат
организации
или) управле

3.8. Размер платы, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД устанавливается Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора и должен обеспечивать возможность для Управляющей организации осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества. (п.1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения Управляющей организации о необходимом размере платы (п.7 ст. 156ЖК РФ).

Собственник
тах (счете-кни

3.9. Управляющая организация вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем размещения информации на досках объявлений и вручения данной информации одному из членов Совета МКД, если они избраны общим собранием собственников.

Собственник
платеж за помеще

3.10. Решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия настоящего договора, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт (далее по тексту Дополнительное решение) должно быть принято Собственниками МКД на общем собрании, и передано в Управляющую организацию в срок до 31 декабря текущего года.

на м², (в том ч
уб. за м² в мес
нается за в
е собственности
нику помеще

Подтверждением наличия Дополнительного решения являются документы, оформленные и представленные УО в соответствии с п. 8.2.1. настоящего договора.

Дополнительное решение применяется УО, если оно было передано в УО не позже 31 декабря текущего года в оригинале и УО в соответствии с п. 8.2.1. подписала данное Дополнительное решение, тем самым между Сторонами достигнуто соглашение в соответствии с ГК РФ о внесении изменений в настоящий договор.

После подписания Дополнительного решения со стороны УО плата (цена) за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), управление МКД устанавливается на 1 год в размере указанном в Дополнительном решении (п. 3.6. настоящего договора).

размер взноса
субъекта Рос
вноса в расч
в МКД м
вышшем м
екта Российс

С 01 января последующего года, если оригиналы документов подтверждающих наличие Дополнительного решения не были переданы в УО, что означает то, что такое решение не было принято УО обязана произвести изменение размера платы в соответствии с п. 3.11.1 настоящего договора, сроком на один год, о чем известить Собственников в соответствии с п.3.16 настоящего договора.

Изменения с 01 января последующего года плата устанавливается на год (п. 3.6. настоящего договора) и не может быть изменена Сторонами договора в течение одного года. Изменение размера платы на последующие года действия настоящего договора, производится в аналогичном порядке.

в соответствии
доме пр
ается Собст

3.11. Если Собственниками было своевременно принято и представлено в УО Дополнительное решение на последующий год, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в настоящий договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с п. 8.10 настоящего договора.

3.11.1. В случае, если Собственники в срок до 31 декабря текущего года не предоставили в УО Дополнительное решение (п. 3.10 настоящего договора) следовательно, такое решение не было принято. В этом случае Управляющая организация обязана на основании настоящего договора, который является решением общего собрания (п. 1 ст.162, подп. 3 п. 3 ст. 162 ЖК РФ), в том числе и по установленно размера платы на последующий год за управление МКД, содержание, текущий ремонт, увеличить размер такой платы и с января следующего года и выставить Собственникам расчетные документы с учетом увеличения размера платы в соответствии с настоящим пунктом.

правовым
казания разм

Увеличение платы за управление МКД, содержание общего имущества МКД, текущий ремонт общего имущества МКД производится путем умножения действующего размера платы на ставку рефинансирования, установленную Центральным Банком Российской Федерации по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году увеличения размера оплаты.

текущий рем
го года и п
за содерж
ра действ

3.11.2. Размер платы изменяется один раз в год и после изменения размера платы в соответствии с п. 3.11.1. настоящего договора изменение размера платы в течение года не допускается ни одной из сторон. Изменение размера платы возможно в порядке установленном п. 10 ст.156 ЖК РФ.

мера платы
лен настоя

3.12. Размер платы Собственников за коммунальные услуги по Договору определяется в соответствии с тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Ростовской области. Сведения об изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация доводит до сведения Собственников путем указания нового размера оплаты за коммунальные услуги в расчетном документе (счете-квитанции).

3.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребления коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.16. Управляющая организация информирует нанимателей Собственников жилых помещений МКД об изменении размера платы за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги в ином разрезе. Информирование производится путем размещения информации на досках объявлений, опубликования информации в расчетных документах — счетах-квитанциях.

3.17 Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по отдельному договору.

3.18 Денежные средства, поступающие на расчетный счет УО за исключением денежных средств направленных на оплату коммунальных услуг, если они поступили на расчетный счет, распределяются следующим образом:

- вначале погашается задолженность Собственника, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за предшествующие периоды, начиная с даты их образования; пропорционально сумме начислений долга,
- затем погашаются текущие платежи,
- в случае начисления неустойки в последнюю очередь производится погашение неустойки.

4 Ответственность Сторон

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормами КоАП РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулиющими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2 В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3. Собственник не обеспечивавший допуск в принадлежащее ему помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотру инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

4.4 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей муниципальных жилых арендаторов, третьих лиц за которых Управляющая организация ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником

делается в со...
тужбой по тар...
Управляющая...
платы за комму...
емя потреби...
сутствии исхо...
дательства в...
ством Росси...
с перерывами...
коммунальные...
ц...
ных помеще...
нальные услу...
сновании кот...
и в ином разв...
их объявленн...
Управляю...
денежных сре...
етный счет...
ремонт общ...
пропорциона...
устойки...
обязательств...
и числе ЖК...
стовской обл...
ыми настоя...
го, капиталя...
далеко за со...
н несет пе...
ость за уще...
льзанных...
проведения ра...
рий и осмо...
указанных...
ний вследст...
ных настоя...
о возмещен...
организаци...
ление услов...
функциональ...
ности не несет...
ствие действ...
собственником

не производит перерасчет за недопоставку услуг, если в период за который предъявляется претензия или произошла непоставка услуг у Собственника имелась задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Данное правило не распространяется на возмещение убытков.

4.5. Собственники, сособственники помещений, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за принадлежащее им жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

5. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

5.1.1 Контроль осуществляется путем:

- раскрытия Управляющей организацией информации в соответствии с требованиями и в сроки установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., в случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора руководствуются действующим нормативным правовым актом. Информация указанная в Постановлении Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. раскрыта в полном объеме на сайте Управляющей организации **ukgekvolgodonsk.ru**;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

- участие в осмотре выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

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

5.2 В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о недопоставке услуг;

- неправомерные действия Собственника.

5.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, в том числе представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядчика, субподрядчика, Собственник (член семьи Собственника), наниматель (член семьи нанимателя) и независимое лицо. Если в течение 3-х часов в рабочее время представитель управляющей организации и (или) подрядчика не прибыли для составления Акта и установления наличия и причин нарушения, то Акт может быть составлен без их участия Собственниками не менее трех разных помещений МКД.

5.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фото- или видео съемка) повреждений

имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении подписи членом комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена нанимателя).

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

6. Условия освобождения от ответственности

6.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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

6.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Собственник, наниматель, член семьи собственника, нанимателя обязаны до обращения в суд предъявлять управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена в течение 20 дней с момента её получения.

8. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения

8.1 Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2015г. и действует по «31» декабря 2015г. включительно и считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока его действия.

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного года с момента его заключения, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ настоящим договором.

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

Управляющая организация в своей деятельности действует четко в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в рамках законодательства РФ регулирующего деятельность управляющих организаций по управлению МКД.

Изменения в настоящий договор, в том числе в приложения к настоящему договору могут быть внесены по соглашению сторон настоящего договора, дополнительным соглашением. Изменения по соглашению сторон в договор управления МКД могут вноситься, только при предоставлении Собственниками оригинала решения общего собрания, принятого в пределах полномочий (компетенции) общего собрания.

8.2.1. Подтверждением наличия решения общего собрания Собственников, в том числе Дополнительного решения предусмотренного п. 3.10. настоящего договора являются следующие документы:

1. принятого в порядке совместного присутствия:

- подлинник (оригинал) протокола, оформленный в порядке, установленном действующим законодательством,

- подлинник (оригинал) реестра регистрации участников общего собрания, с указанием реестре: ФИО, номера помещения собственником, которого является участник собрания и т.

копии оригинальной подписи участника собрания.

Регистр и протокол предоставляются в едином списке, заверенном председателем и секретарем общего собрания в Управляющую организацию.

2. принятого в порядке заочного голосования:

- оригиналы решений собственников МКД оформленные, как по отдельности по каждой квартире, так и в едином документе.

Один экземпляр оригинала подтверждающего проведение и наличие решения общего собрания Собственников МКД передается по акту в УО.

При достижении согласия между Сторонами о внесении изменений в настоящий договор, УО по своей стороне подписывает решение общего собрания. С момента подписания решения общего собрания, такое решение является приложением к настоящему договору и имеет силу двустороннего соглашения к договору.

8.3. 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.

Договор считается расторгнутым по истечении 3-х месяцев с момента извещения УО о расторжении договора по основаниям указанным выше и при условии предоставления УО оригиналов решений общего собрания при заочном голосовании, протокола оформленного в соответствии с установленными требованиями при очном голосовании. К моменту расторжения договора УО обязана:

- подготовить все необходимые документы и передать их вновь избранной управляющей организации;

- остатки начисленных, фактически полученных, но неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту управляющая организация возвращает собственникам, как недооплата услуг по текущему ремонту соразмерно общей площади жилого помещения.

Остатки неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту распределяются между собственниками жилых помещений путем одновременного начисления в счет-квитанции.

8.4. В одностороннем порядке по инициативе Собственника договор расторгается в случае отчуждения находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

8.5. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации договор расторгается, о чем Собственники должны быть уведомлены не позднее, чем за три месяца до расторжения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.6. Договор расторгается по соглашению Сторон или на основании решения суда принятого в соответствии с правилами установленными главой 29 ГК РФ.

8.7. В случае смерти Собственника договор считается расторгнутым с этим собственником со дня его смерти.

8.8. Договор расторгается в случае ликвидации Управляющей организации.

8.9. Договор расторгается по обстоятельства непреодолимой силы.

8.10. Если Собственниками было представлено (принято) в УО Дополнительное решение об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт, управление МКД, на последующий год в порядке и сроки установленные п. 3.10 настоящего договора, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложенный УО и УО отказалась вносить изменения в договор, то последние вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в любое время в период его действия, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее чем за 60 дней до его расторжения.

8.11. В случае расторжения договора по окончании срока его действия или по инициативе УО в одностороннем порядке оказание услуг, выполнение работ по содержанию, текущему ремонту, управлению МКД, предоставлению коммунальных услуг Управляющей организацией прекращается со

дня следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора или расторжения настоящего договора по инициативе УО.

Собственники (любой собственник) обязаны в период действия извещения о расторжении настоящего договора провести, общее собрание, на котором избрать иной способ управления (управляющую организацию).

Указанное выше извещение о расторжении настоящего договора по окончании срока его действия размещается на досках объявлений МКД, публикуется в платежных документах. 8.12. В случае прекращения Договора по заявлению УО или его расторжение по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить Администрацию г. Волгодонска, и ресурсоснабжающие организации о расторжении договора за 60 дней до его расторжения.

8.13. Внесение изменений в Приложение № 2, Приложение № 3 к настоящему договору возможно лишь по соглашению сторон настоящего договора. Соглашение сторон оформляется дополнительным соглашением к договору. Дополнительное соглашение подписывается управляющей организацией и затем утверждается решением общего собрания собственников помещений МКД. Расписание перечня работ услуг по содержанию и текущему ремонту, а так же увеличение периодичности выполнения работ, услуг возможно лишь при достижении согласия между сторонами настоящего договора по увеличению размера оплаты за дополнительно выполняемый объем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту.

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

8.15. Расторжение Договора не является для Собственников основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате догов за жилое помещение, коммунальные услуги и за произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

В случае наличия задолженности Собственников по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт, даже если работы выполнены без оплаты, в кредит со стороны Управляющей организации, в объеме на основании решения общего собрания, то данные расходы подлежат взысканию с Собственников.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Приложения №№ 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска.

9.4. Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

9.5. Настоящий договор состоит из количества листов указанных в сшиве, сшив подписывается руководителем Управляющей компании от имени Собственников сшив поручается подписать уполномоченному представителю Собственников.

9.6. к настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

Приложение №3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома в отношении которого осуществляется управление

МКД № 4 ул. Радикова
г. Волгодонск

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>5</u> шт. Площадь пола <u>753</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта, <u>—</u> шт. В том числе: пола <u>—</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта, <u>—</u> кв. м)
Инженерные лестничные площадки	Количество <u>5</u> шт. Площадь пола <u>—</u> кв. м. Материал пола <u>—</u>	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, <u>—</u> шт. В том числе пола <u>—</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта, <u>—</u> кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>45</u> шт. Материал лестничных маршей <u>греб.</u> Материал ограждений <u>металл</u> Материал балюстрады <u>—</u> Площадь <u>—</u> кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, <u>—</u> шт. В том числе: - лестничных маршей <u>—</u> шт.; - ограждений <u>—</u> шт.; - балюстрады <u>—</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u>5</u> шт.; - иных шахт <u>—</u> шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, <u>—</u> шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, <u>—</u> шт.
Коридоры	Количество <u>50</u> шт. Площадь пола <u>753</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Количество коридоров, требующих ремонта, <u>—</u> шт. В том числе пола <u>—</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта, <u>—</u> кв. м)
Санитарные узлы	Количество <u>5</u> шт. Площадь пола <u>753</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Санитарное состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное)
Подвалы	Количество <u>—</u> шт. Площадь пола <u>—</u> кв. м	Санитарное состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности <u>—</u> (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество <u>5</u> шт. Площадь пола <u>753</u> кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>Триумф х 80</u> 2. <u>2 в.с</u>	Санитарное состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>—</u> (указать, соблюдаются или не)

	3. <u>Наименование</u> 4. <u>отделений</u>	сообщается, если не сообщается, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
		Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома

Фундаменты	Вид <u>Фундаменты</u> Количество проходов <u>шт.</u>	Состояние <u>Удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество проходов, требующих ремонта, <u>шт.</u>
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов <u>5</u> шт. Площадь стен в подъездах <u>481</u> кв. м. Материал отделки стен <u>плоская отделка</u> Площадь потолков <u>286</u> кв. м. Материал отделки потолков <u>краска в 2 слоя</u>	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, <u>шт.</u> Площадь стен, нуждающихся в ремонте, <u>кв. м.</u> Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, <u>кв. м.</u>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен <u>401,0 кв. м.</u> Материал стен и перегородок <u>бетон и кирпич</u> Материал отделки стен <u>плоская отделка</u> Площадь потолков <u>276</u> кв. м. Материал отделки потолков <u>краска в 2 слоя</u>	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, <u>кв. м.</u> Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, <u>кв. м.</u>
Наружные стены и перегородки	Материал <u>бетон, кирпич</u> Площадь <u>993</u> тыс. кв. м. Длина межпанельных швов <u>449</u> м	Состояние <u>Удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления, <u>кв. м.</u> Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, <u>м</u>
Перекрытия	Количество этажей <u>10</u> Материал <u>бетон, кирпич</u> Площадь <u>16,945</u> тыс. кв. м	Площадь перекрытий, требующих ремонта, <u>кв. м.</u> (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, <u>кв. м.</u>
Крыши	Количество <u>5</u> шт. Вид кровли <u>плоская</u> (указать, плоская, односкатная, двускатная, вальмовая). Материал кровли <u>настил</u> Площадь кровли <u>145</u> кв. м. Протяженность свесов <u>м.</u> Площадь свесов <u>кв. м.</u> Протяженность ограждений <u>м</u>	Характеристика состояния <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное - указать): - площадь крыши, требующей капитального ремонта, <u>кв. м.</u> - площадь крыши, требующей текущего ремонта, <u>кв. м.</u>

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, <u>2</u> шт. Из них: - деревянных <u>1</u> шт.; - металлических <u>1</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, <u>1</u> шт. Из них: - деревянных <u>1</u> шт.; - металлических <u>0</u> шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, <u>100</u> шт., из них деревянных <u>100</u> шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, <u>0</u> шт., из них деревянных <u>0</u> шт.
----- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество <u>5</u> шт. В том числе: грузовых <u>0</u> шт. Марки лифтов _____ Грузоподъемность _____ т. Площадь кабин _____ кв. м	Количество лифтов, требующих: - замены, <u>0</u> шт.; - капитального ремонта, <u>0</u> шт.; - текущего ремонта, <u>0</u> шт.
Эскапаторы	Количество <u>5</u> шт. Длина ступеней <u>305</u> м. Количество загрузочных устройств <u>10</u> шт.	Состояние ступеней _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов _____ шт. Материал вентиляционных каналов _____ Протяженность вентиляционных каналов _____ м. Количество вентиляционных коробов _____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, _____ шт.
Состояние труб/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб _____ шт. Материал _____ Количество дымовых труб _____ шт. Материал _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб _____ м. Протяженность водосточных желобов _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены, _____ шт.; - ремонта, _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены, _____ шт.; - ремонта, _____ шт.
Электрические шкафы-распределительные устройства	Количество <u>2</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительно</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество <u>108</u> шт.	Количество светильников, требующих замены, <u>40</u> шт. Количество светильников, требующих ремонта, _____ шт.

Системы дымоудаления	Количество ___ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительными щитами	Количество <u>50</u> шт. Длина магистрали <u>320м</u>	Длина магистрали, требующая замены, ___ м. Количество распределительных щитов, требующих ремонта, ___ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина <u>680</u>	Длина сетей, требующая замены, ___ м
Котлы отопительные	Количество ___ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исполнении: 1. <u>51 мм</u> <u>480 м</u> . 2. ___ мм ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм ___ м. 2. ___ мм ___ м. Протяженность труб, требующих ремонта, ___ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: 3 задвижки <u>20</u> шт.; 16 вентилей <u>76</u> шт.; 16 кранов <u>16шт.</u>	Требует замены или ремонта: 3 задвижки <u>16</u> шт.; 16 вентилей <u>16</u> шт.; 16 кранов <u>16</u> шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество ___ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Лифтовые узлы	Количество <u>5</u> шт.	Состояние <u>4 шт.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. <u>630</u> шт. 2. ___ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ___ шт. 2. ___ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. <u>198</u> шт. 2. ___ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ___ шт. 2. ___ шт.
Системы очистки воды	Количество ___ шт. Марка ___	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество ___ шт. Марка насоса: 1. ___ 2. ___	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>160 мм</u> <u>125</u> ___ м. 2. <u>75 мм</u> <u>380</u> ___ м. 3. <u>32 мм</u> <u>560</u> ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм ___ м. 2. ___ мм ___ м. 3. ___ мм ___ м. Протяженность труб, требующих окраски, ___ м

Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм 120 м. 2. 80 мм 382 м. 3. 32 мм 560 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ м. 2. _____ м. 3. _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 2 шт.; - вентилей 7 шт.; - кранов 2 шт.	Требуется замена или ремонта: - задвижек _____ шт.; - вентилей 70 шт.; - кранов 6 шт.
Измерительные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм 105 м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 100 мм 120 м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м
Система водоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт.; - кранов _____ шт.	Требуется замена или ремонта: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт.; - кранов _____ шт.
Измерительные приборы	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Измерители изменения уровня, перелетка, стояки в пр. на крыше Многоквартирного дома	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Система водоотведения	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
10. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Площадь земельного участка	Земельного участка _____ кв. м, в том числе: - застройка _____ кв. м; - асфальт _____ кв. м; - грунт _____ кв. м; - газон _____ кв. м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Площадь насаждений	Деревья _____ шт.; кустарники _____ шт. Никаких нет	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если

ТЬ

С. 100

С. 101

С. 102

Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>есть</u> (есть/нет), если есть, перечислить: <u>—</u> Ограждения <u>20</u> м. Скамейки <u>5</u> шт. Столбы <u>1</u> шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты <u>уровень</u> .
Линейная сеть	Линии <u>шт.</u> Прямые колоды <u>шт.</u> Линейная канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Дные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Директор ООО «ЖЭК-3»



В.С.Ивахненко

Собственник кв № 155
МКД № 1 по ул. Толстого
в г. Волгодонске
действующий на основании
решений более 50%
собственников указанного до
1 Ивахненко
Полный

<p>мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановление проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p> <p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	2 раза в год
<p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	2 раза в год
<p>6. Работы, выполняемых в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; 	2 раза в год и по заявкам
<ul style="list-style-type: none"> - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; 	постоянно
<ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния оборудования или устройства, предотвращающих образование наледи и сосулек; 	по мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенным (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; 	2 раза в год
<ul style="list-style-type: none"> - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; 	по мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; 	по мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного 	2 раза в год

	<p>исследования стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, проводящих к протечкам, - незамедлительное устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	по мере необходимости
2 раза в год	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов</p> <p>при выявлении деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>при выявлении наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения целостности в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>при выявлении нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связей отделочных слоев со стенами, нарушений оплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>при выявлении нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов козырьков и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
2 раза в год	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>при выявлении выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, панельными панелями, дверными коробками, в местах установки сантехнических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
1 раз в год и по мере необходимости	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
по мере необходимости	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов многоквартирных домов:</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
по мере необходимости	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год
2 раза в год	<p>при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год

элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	
- при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разборка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
II. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в месяц
- при выявлении засоров — незамедлительное их устранение;	
- чистка, промывка и дезинфекция;	
загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в месяц 6 раз в неделю
- при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
- техническое обслуживание и сезонное управление обслуживанием систем вентиляции дымоудаление, определение работоспособности оборудования и элементов системы;	по мере необходимости
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	2 раза год и по заявкам
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей приборов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов. Замена дефективных вытяжных решеток и их укреплений;	по мере необходимости
- контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	по мере необходимости
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых)	2 раза в год

2 раза в год	<p>учета, расширительных баков и элементов, скрытых от визуального наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p>	по мере необходимости
	<p>регулярный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходов) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и исправности систем;</p>	ежедневно
раз в месяц	<p>контроль состояния и замена неисправных контрольно- измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)</p>	по мере необходимости
раз в месяц	<p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и измерительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p>	п-о мере необходимости
раз в месяц	<p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности мест стыков трубопроводов и соединительных элементов в случае их повреждения;</p>	по мере необходимости
раз в неделю по мере необходимости	<p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытжек. Внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p>	по мере необходимости
по мере необходимости	<p>очистка участков водопровода после выполнения ремонтно-монтажных работ на водопроводе;</p>	по мере необходимости
по мере необходимости	<p>очистка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;</p>	1 раз в год
раз в год и по заявкам	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p>	
по мере необходимости	<p>проверка на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода в систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p>	1 раз в год
по мере необходимости	<p>удаление воздуха из системы отопления;</p>	1 раз в год и по заявкам
раз в год	<p>очистка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	1 раз в год
по мере необходимости	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио-и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p>	
по мере необходимости	<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам замеров;</p>	1 раз в 3 год
ежедневно	<p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и измерительных установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов электозащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p>	2 раза в год
раз в год	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</p>	
по мере необходимости	<p>организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и её отдельных элементов;</p>	1 раз в год
раз в год	<p>организация технического обслуживания и ремонта систем контроля безопасности помещений;</p>	по мере необходимости
раз в год	<p>при выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции. Способных повлечь отравление газа в помещениях,- организация проведения работ по их устранению.</p>	по мере необходимости

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по заявкам
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
III. Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме	
1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, полов лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов нижних трех этажей;	Сухая- 5 раз в неделю влажная — 1 раз в неделю
- сухая и влажная уборка тамбуров; холлов; коридоров; галерей; стен, потолков и дверей кабины лифта; лестничных площадок и маршей, пандусов выше третьего этажа;	Сухая- 1 раз в неделю (при наличии лифта и мусоропровода) 2 раза в неделю (при отсутствии лифта) влажная — 1 раз в месяц (при наличии лифта и мусоропровода) 2 раза в месяц (при отсутствии лифта)
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год
- мытье окон	1 раз в неделю
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	по мере необходимости, по заявка
- проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее- придомовая территория), в холодный период года:	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежесвалившегося снега придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (при подметании такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости
-очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка-контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	по мере необходимости
- уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд;	по мере необходимости
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
- очистка от мусора;	1 раз в 2 суток,

	<p>промывка ури, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;</p>	1 раз в месяц, 1 раз в сутки
	- уборка и выкашивание газонов;	уборка - 1 раз в сутки, выкашивание - 3 раза за сезон
	- прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости
	- уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	по мере необходимости
	4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	- вывоз твердых бытовых отходов (контейнеры и крупногабаритные отходы) при накоплении более 2,5 куб.метров;	согласно графика
	- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, и размещению таких отходов	по мере необходимости
	5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
	- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.	ежедневно
	6. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания МКД	
	- обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме;	круглосуточно
	- выполнение заявок населения.	по мере поступления заявок
	IV. Деятельность Управляющей организации направленная на достижение цели управления МКД	
	1. Организация эксплуатации многоквартирного дома.	на период действия договора
	2. Мониторинг технического состояния.	
	3. Планирование работ, составление сметных расчетов и актов по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.	
	4. Ведение технической документации.	
	5. Делопроизводство и хранение документации.	
	6. Управление персоналом.	
	7. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей.	
	8. Услуги паспортистов;	
	9. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.	
	10. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими).	
	11. Съем и сбор показаний общедомовых приборов учета.	
	12. Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.	
	13. Оформление и доставка квитанций за содержание и текущий ремонт.	
	14. Ведение лицевых счетов собственников, счетов МКД и проведение сверки.	
	15. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления.	

16. Ведение бухгалтерского, налогового учета и отчетности по содержанию и текущему ремонту МКД.

17. Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами).

18. Информационная работа с собственниками.

Директор ООО «ЖЭК-3»

В.С.Ивахненко



Собственник кв № 155
МКД № 4 по ул. Толбухина
в г. Волгодонске
действующий на основании
решений более 50%
собственников указанного дома

[Signature], [Signature]
Подпись _____ ФИО _____

1	в
1.	в
1.	в
2	ар
ов	
1.	
1.	
3	ул
1.	
1.	
4	не
во	
кр	
1.	
1.	
5	эл
1.	
1.	
6	
1.	
1.	
7	
на	
уч	
1.	
1.	
8	
1.	
1.	
9	
от	
об	
1.	
1.	

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

МКД № 4 по ул. Галафимова
г. Волгодонск

Наименование работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2
1 Фундаменты: восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	
1.1	*
1.2	*
2 Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, замена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	
1.1	*
1.2	*
3 Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	
1.1	*
1.2	*
4 Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления, вентиляции; ремонт кровель плоских из наплавленных материалов	
1.1	*
1.2	*
5 Оконные и дверные заполнения: замена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
1.1	*
1.2	*
6 Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков	
1.1	*
1.2	*
7 Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов	
1.1	*
1.2	*
8 Полы: замена, восстановление отдельных участков	
1.1	*
1.2	*
9 Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
1.1	*
1.2	*

10 Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	
1.1	*
1.2	*
11 Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения	
1.1	*
1.2	*
12 Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит	
1.1	*
1.2	*
13 Вентиляция: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции	
1.1	*
1.2	*
14 Мусоропроводы: восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов, шиберных устройств	
1.1	*
1.2	*
15 Лифты: ремонт, осуществляемый в процессе эксплуатации, с целью восстановления работоспособности отдельных узлов лифтов, с заменой или восстановлением изношенных деталей (или узлов), регулировки механизмов; а также поддержание его эксплуатационных показателей;	
1.1	*
1.2	*
16 Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд	
1.1	*
1.2	*
17 Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток	
1.1	*
1.2	*

Директор ООО «ЖЭК-3»

В.С. Иващенко



Собственник кв №
МКД №4 по ул. Гоголя
в г. Волгодонске
действующий на основании
решений более 50%
собственников указанного дома

Подпись  ФИО

Приложение № 4

Утверждено

на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по ул. Галерейная г. Волгодонска.

Протокол № 8/14
от «21» 11 2016г.

Положение о председателе и о совете многоквартирного дома

1 Общие положения

1.1 Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.2 Настоящее Положение определяет порядок избрания, организации деятельности и прекращения полномочий совета многоквартирного дома № _____ по ул. _____ (далее – совет дома).

1.3 Совет дома избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих личными и деловыми качествами, необходимыми для выполнения функциональных обязанностей совета дома.

1.4 Количество членов совета дома определяется на основании решения общего собрания многоквартирного дома в зависимости от количества избранных членов совета дома.

1.5 Совет дома действует без доверенности на основании решения общего собрания собственников о выборе совета собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным кодексом РФ и настоящим Положением¹.

1.6 Совет дома ежегодно представляет отчет о своей деятельности общему собранию собственников.

2 Избрание совета дома

2.1 Совет дома избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме ст. 161.1 ЖК РФ, проводимом в соответствии со ст. 45-48 Жилищного кодекса РФ.

2.2 Члены совета дома избирается сроком на _____ года², если иной срок не указан в решении общего собрания многоквартирного дома и могут быть переизбраны в любое время решением общего собрания многоквартирного дома.

¹ При непосредственном управлении домом собственниками помещений в таком доме от имени собственников помещений в таком доме в отношении с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

² Решением общего собрания может быть установлен иной срок осуществления деятельности советом дома.

2.3 Решение о выборе совета дома, принятое общим собранием собственников, оформляется протоколом, который подписывают избранный на собрании председатель собрания и секретарь.

3 Полномочия совета дома

Совет дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ:

3.1 Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников.

3.2 Выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом,
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг,
- по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3.3 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

3.4 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

3.5 Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.6 Участвует в составлении актов о фактическом проживании граждан в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов, в целях осуществления достоверного начисления оплаты за предоставленные коммунальные услуги.

3.7 Участвует в съеме показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета потребляемых энергоресурсов.

3.8 В целях эффективного выполнения возложенных на него полномочий совет многоквартирного дома проводит свои заседания с периодичностью, установленной решением совета многоквартирного дома.

3.9 Решения, принятые советом многоквартирного дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников, путем размещения на досках объявлений многоквартирных домов или иным способом, до сведения управляющей организации, путем предоставления управляющей организации подлинника протокола совета многоквартирного дома.

4. Прекращение полномочий, переизбрание совета дома

4.1 Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества. Подлинные решения собственников о выборе совета многоквартирного дома, переизбрании совета многоквартирного дома или членов совета многоквартирного дома направляются в управляющую организацию, решение оформляется протоколом.

Решением общего собрания так же могут быть переизбраны и отдельные члены совета многоквартирного дома, в том числе и председатель совета дома. Переизбрание одного или нескольких членов совета многоквартирного дома не влечет прекращения деятельности совета и изменения решений уже принятых советом многоквартирного дома, по которым управляющая организация приступила к их исполнению (заключила договоры или произвела платежи).

4.2 Полномочия члена совета многоквартирного дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена совета многоквартирного дома, о чем последний обязан подать письменное заявление в совет многоквартирного дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. Председатель совета многоквартирного дома:

5.1 До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

5.2 доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

5.3 на основании доверенности, выданной собственниками помещени многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общ собрания собственников помещений в данном доме, договор управле многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным дом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещени многоквартирном доме, предоставившие председателю сов многоквартирного дома полномочия, удостоверенные таки доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а п непосредственном управлении многоквартирным домом собственника помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лица осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

5.4 Осуществляет контроль за выполнением обязательств заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме основании доверенности, выданной собственниками помещений многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имуществ в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальн услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местно самоуправления обращения о невыполнении управляющей организаци обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5.5 На основании доверенности, выданной собственниками помещений многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представите собственников помещений в данном доме по делам, связанным управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

10. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

Управляющая организация : ООО «ЖЭК-3»

Россия, Ростовская область,

г. Волгодонск, пр. Курчатова, 7а

ИНН 6143059349

КПП 614301001

р/сч 40702810800000040749

БИК 046032846

к/сч 30101810900000000846

ОГРН 1056143037081

эл.почта «dongilser18@mail.ru»

Директор ООО «ЖЭК-3»

(подпись)

В.С. Иващенко



Прочитано

Прочитано

В сессии 28 страница

№ 21 в 11 2011 г.

Председатель собрания

Секретарь собрания




