

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

«20» января 2017 г.

г. Красноярск

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищный трест №7», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Белова Александра Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Красноярск ул. Баумана, 20 в лице уполномоченного представителя, согласно протокола общего собрания собственников от «20» января 2017 года- Верхушин Вячеслав Витальевич, проживающего: г. Красноярск ул. Баумана, 20 кв. 3, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «20» января 2017 г. № 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей компании при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

1.5. Собственники помещений и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая компания вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициированию) и проведению общего собрания собственников.

1.6. Сообщение (Уведомление) о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории, почтовым уведомлением.

1.7. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений - и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

1.8. Термины и определения, содержащиеся в Договоре оформлены приложением № 1 к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания по заданию собственника за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома г. Красноярск ул. Баумана, 20;
- б) год постройки 1955;
- в) этажность 3 этажа;
- г) количество квартир 26;
- д) общая площадь жилых помещений 1864,7 кв.м;
- е) общая площадь нежилых помещений нет кв.м;
- ж) год последнего комплексного капитального ремонта- нет данных;
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1665,31 м² (24:50:0100248:42);

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.2.1. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения), и при наличии накопленных (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт средств) и достаточных для финансирования проведения ремонта средств.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества, устанавливается и изменяется нормативными правовыми актами (на момент заключения договора таким нормативным актом является постановление правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и приложение № 7 «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту» к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170).

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Управляющая организация осуществляет содержание дома с соблюдением Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодного водоснабжения;
- б) горячего водоснабжения;
- в) водоотведения;
- г) отопления (теплоснабжения);

Услуги по электроснабжению оплачиваются собственниками самостоятельно, согласно прямых договоров, заключенных между собственниками и энергоснабжающей организацией.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг. В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

- 3.1.4. Принимать от собственника плату за содержание (в т.ч. управление), текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги.
- 3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц в сроки, установленные действующим законодательством (телефон Аварийной службы 297-93-50).
- 3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче имущества, в течение 30 минут после поступления заявки на телефон аварийной службы. Номера телефонов аварийной службы указываются в счетах-квитанциях, настоящем Договоре.
- 3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и иных нормативно-правовых актов.
- 3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.
- 3.1.9. Информировать собственника и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в счетах-квитанциях.
- 3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.11. За тридцать дней до даты представления платежных документов информировать собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме после опубликования новых тарифов на жилищные и коммунальные услуги путем размещения данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.
- 3.1.12. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.
- 3.1.13. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору.
- 3.1.14. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
- 3.1.15. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.16. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета.
- 3.1.17. Представлять собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год в течение первого-второго квартала текущего года.
- 3.1.18. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) собственника.
- 3.1.19. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.
- 3.1.20. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.1.21. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354;
- 3.1.22. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

3.1.24. В соответствии с пунктом 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Минстрой РФ утвердил форму акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В целях выполнения требования закона управляющая компания совместно с председателем (в случае его отсутствия, совместно с одним из членов Совета МКД) ежемесячно с 5 по 10 число, месяца следующего за отчетным, по адресу управляющей компании (г. Красноярск ул. Маерчака, 38 оф. 404) подписывает акт выполненных работ по содержанию и текущему ремонту жилого дома, в случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение указанного времени, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

Привлечение Управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей компанией самостоятельно.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных законом или договором.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного законодательством.

3.2.5. Требовать от собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно.

3.2.8. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется по нормам жилищного законодательства.

3.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Совета МКД о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт и устранение аварий.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4.3. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа собственников совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ, в целях содействия Управляющей компании в решении вопросов управления домом, а также представления интересов жителей дома.

3.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:

а) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;

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

е) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

и) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые могут причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

3.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

В случае непроживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в Управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала и окончания работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий.

3.4.7. Обеспечивать доступ представителям Управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и собственником время, а работникам аварийных служб - в любое время.

3.4.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.4.10. По просьбе ответственных лиц Управляющей компании участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

3.4.11. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей компании.

3.4.12. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей управляющей организации.

3.4.13. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

3.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме дополнительно обязан представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

3.6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:

3.6.1. Представлять Управляющей компании информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг - с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая компания вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6.2. Сообщать Управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

3.6.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

3.7. Собственник имеет право:

- 3.7.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.
- 3.7.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств.
- 3.7.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.7.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.7.5. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.
- 3.7.6. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.7.7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.
- 3.7.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предьявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику штрафов, пеней.
- 3.8. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) стоимостью коммунальных услуг.

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников с учётом предложения Управляющей компании и на момент заключения Договора составляет 18,15 рублей с 1 кв.м. занимаемой площади, в том числе услуги по управлению 3,63 рублей с 1 кв.м. жилья.

При отсутствии такого решения общего собрания собственников стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для собственников устанавливается равной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для нанимателей, устанавливаемой решением органа местного самоуправления. На момент заключения настоящего договора таким решением является Решение Красноярского городского Совета от 28.12.2005г. № В-160. В случае увеличения размера платы в связи с внесением изменения в решение органа местного самоуправления (Решение Красноярского городского Совета от 28.12.2005г. № В-160) применяется новый размер платы с момента вступления в силу изменений.

4.3. Размер платы, определенный п. 4.2, 4.3 настоящего договора, ежегодно индексируется (увеличивается) Управляющей компанией на процент инфляции (если такая индексация не проведена органом местного самоуправления применительно к решению об установлении стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в случае, когда такое решение определяет размер платы по настоящему договору). Размер процента инфляции определяется согласно сообщению Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю об изменении потребительских цен в Красноярском крае за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории «Индекс потребительский цен» в группировке «Текущее содержание и ремонт жилого помещения».

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, может превышать объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из

нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Собственники приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.6. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме заключают договоры на приобретение (поставку) коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями; вносят

плату за коммунальные услуги, приобретаемые по таким договорам, непосредственно в их адрес (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.7. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственник нежилого помещения вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в адрес управляющей организации.

4.8. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается общей площадью жилого / нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Для корректности начислений и расчетов Потребителю рекомендуется при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать их в Управляющую компанию с 26 по 29 число текущего месяца по тел. 2219-106, E-mail: bog.trest7@mail.ru либо через сайт www.TREST24.RU

Собственник обязан произвести оплату по квитанции за жилищные и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

4.10. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов-квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных п. 4.9 настоящего договора, платежных документов лежит на Управляющей компании. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными организациями связи до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в т.ч. через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, интернет-сервисы. Список организаций, принимающих платежи, и пунктов приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи.

Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.11. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (нанимателе), количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за домофон, кабельное телевидение, интернет; оплата работы председателя совета дома и др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания собственников, либо персональное волеизъявление собственника, либо норма закона.

4.12. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

4.15. Услуги и работы Управляющей компании по управлению (в соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору), содержанию (в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору) и ремонту общего имущества многоквартирного дома (согласно п. 3.1.2.1 настоящего Договора) входят в цену Договора (п. 4.1).

услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в приложениях № 3,4 к настоящему Договору (п. 3.1.2.1 настоящего договора), могут выполняться Управляющей компанией за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании.

4.16. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями. Размер ежемесячной платы, а также объемы потребления, сообщаются этими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию ежемесячно до окончания расчетного месяца.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление 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 задолженности включительно.

5.3. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за следующее:

- а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;
- г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственник несет ответственность за следующее:

- а) неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих органов;
- б) отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей компании со стороны контролирующих органов (в частности, службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего ремонта дома и при отказе собственников от его проведения и финансирования Управляющая компания, выполнившая такой ремонт за собственный счет, вправе выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и собственниками в лице совета дома.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей компании и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).

5.6. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Правилами Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

а) предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

б) проверки работы Управляющей компании советом многоквартирного дома, его председателем;

в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

7. Срок действия Договора.

Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.

Изменение, расторжение Договора.

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

Договор заключен сроком на 1 год с момента заключения.

Условия настоящего договора вступают в силу с момента внесения изменений в реестр лицензий Красноярского края в части включения в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО УК «Жилищный трест №7», сведений о доме, расположенном по адресу: г. Красноярск ул. Баумана, 20 и действует в течение 1 календарного года.

7.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

7.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Договором.

7.4. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей компании на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей компанией, до полного погашения задолженности.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу и применяются нормы законодательства.

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

Приложения:

1. Термины и определения
2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
4. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме
5. Реестр собственников МКД

8. Адреса и Банковские реквизиты сторон

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «Жилищный трест №7», 660048, г. Красноярск ул. Маерчака, 38 пом. 404
р/с40702810800000491076 Сибирский филиал ЗАО «Банк Интеза» г. Новосибирск к/с
30101810000000000737 в Дзержинском РКЦ ГУ ЦБ по НСО БИК 045003737, ОКПО 64073752, ОКАТО
04401363000 ИНН/КПП 2460219194/246001001 ОГРН1092468047242, т.2 219-106

Генеральный директор _____ /А.П. Белов/

М.П.

Представитель собственников: Верхушин Вячеслав Витальевич, зарегистрирован по адресу: г.
Красноярск ул. Баумана, 20 кв.3

/В.В. Верхушин/

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть жилого дома, выделенная в натуре, и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования

Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги – предоставляемые гражданам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в жилом доме и относящиеся к общему имуществу жилого дома;

Плата за жилое помещение – плата за Содержание и Ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в жилом доме, а в случае, предусмотренном п. 2.2. настоящего договора и плату за Капитальный ремонт жилого дома;

Содержание – содержание Общего имущества жилого дома и техническое обслуживание Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в жилом доме, внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем Внутридомового инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Управление жилым домом – предоставляемая Управляющей организацией Собственникам услуга по управлению жилым домом, которая включает в себя: 1) начисление, сбор, перерасчет платежей за Содержание, Текущий, Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий третьим лицам; 2) принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на жилой дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации; 3) хранение копий, а по желанию Собственника и оригиналов, правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении; 4) прием и рассмотрение жалоб, обращений Потребителей на действие (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций и прочих организаций; 5) выдача Собственникам и гражданам, зарегистрированным по месту жительства в Помещении жилого дома справок и иных документов в пределах своих полномочий; 6) подготовка предложений Собственникам по вопросам проведения Капитального ремонта жилого дома; 7) совершение других юридически значимых действий, направленных на управление жилым домом;

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Собственники нежилых помещений заключают с управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

Контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО и КГМ) и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры)- являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близрасположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора от такого дома / таких домов. Содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет средств собственников на содержание и ремонт общего имущества.

Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов расположенных в коридорах и лестничных клетках подъезда многоквартирного дома, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления,

коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома	периодичность
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	
Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов	5 раз в неделю
Уборка мусора с газонов, в том числе очистка газонов от опавшей листвы	3 раза в неделю
Полив тротуаров (мойка территории)	2 раза в год
Полив газонов	15 раз в год
Стрижка (выкашивание) газонов	3 раза в год
Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории	5 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	15 раз в год
Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами	20 раз в год
Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
Обслуживание мусоропровода	
Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю
Очистка и влажная уборка мусорных камер	ежедневно
Дезинфекция стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов	По договору
Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
Устранение неисправности работы мусоропроводов (засоры)	
Вывоз мусора	
Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	По договору
Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	По договору
Вывоз мусора с несанкционированных свалок	По договору

Содержание конструктивных элементов здания

Технический осмотр конструктивных элементов

Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год
Удаление снега с кровель	1 раз в год
Удаление сосулек и наледи с кровли	3 раза в год
Очистка кровли от мусора	3 раза в год
Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи	3 раза в год
Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	по мере необходимости
Очистка ливневой канализации	по мере необходимости
Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
Заделка, раскрытие продухов в цоколях зданий	2 раза в год
Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Осмотр общих домовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	1 раз в 3 месяца
Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в год
Осмотр этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц
Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц
Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования	по заявкам
Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования	по заявкам
Устранение неисправности системы освещения общих домовых помещений, вводнораспределительных устройств, автоматов защиты стояков и питающих линий	по заявкам
Снятие показаний с электросчётчиков МОП	1 раз в месяц
Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ	
Промывка системы отопления	1 раз в год
Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год

консервация системы центрального отопления	1 раз в год
Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния пробочных кранов и вентилей, задвижек и запорной арматуры расширительных баков на чердаке	1 раз в год
Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки(1/3 задвижек)	1 раз в год
Очистка грязевиков	1 раз в год
Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления(80% всех стояков)	1 раз в год
Уплотнение сгонов на запорной арматуре(10% от общего числа)	1 раз в год
Установка насоса для увеличения скорости циркуляции теплоносителя в системе отопления	1 раз
Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения	
Обеспечение бесперебойной эксплуатации насоса, предназначенного для увеличения циркуляции воды ХВС	
Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
Уплотнение сгонов на запорной арматуре (10% от общего числа)	1 раз в год
Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ	
Проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
Прочистка и промывка канализационных стояков (1/5 от имеющихся стояков)	1 раз в год
Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
Аварийно-диспетчерское обслуживание	
Приём заявок диспетчерской службой по телефону	по заявкам
Устранение неисправностей аварийного порядка	по заявкам
Прочие работы	

дереализация

по заявкам

Дезинсекция

по заявкам

Прочие работы (непредвиденный ремонт)

Управление согласно перечня услуг по управлению

Приложение №4
к договору управления многоквартирным домом

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом

- ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом документации;
- планирование и учет работ по содержанию, текущему ремонту;
- организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома;
- организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда (при необходимости);
- разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
- заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;
- контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- организация аварийного обслуживания;
- организация расчетно-кассового обслуживания;
- осуществление начислений, расчетов, перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом);
- предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.;
- рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер, направление ответов;
- контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующего законодательства;
- направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене);
- подготовка документов для включения многоквартирного дома в бюджетные программы финансирования ремонтов, если собственники помещений приняли соответствующее решение и возможность такого участия предусмотрена нормативно-правовыми актами;
- осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, составление актов несоответствия, направление претензий ресурсоснабжающим организациям;
- ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными, контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом;
- предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- снятие показаний общедомовых приборов учета;
- составление актов о порче личного имущества;
- иное (согласно требованиям законодательства).