

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Тольятти

"___" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ г. Тольятти», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Вислина Виктора Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

1. _____
(Ф.И.О./ наименование юридического лица)

действующего на основании _____
2. _____
(Ф.И.О./ наименование юридического лица)

действующего на основании _____
3. _____
(Ф.И.О./ наименование юридического лица)

действующего на основании _____
4. _____
(Ф.И.О./ наименование юридического лица)

действующего на основании _____
5. _____
(Ф.И.О./ наименование юридического лица)

действующего на основании _____

(являющийся(хся) собственником(ми) _____
(нежилого(х) помещения(й) / квартир(ы) № _____ / комнат(ы) в коммунальной квартире № _____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее – Собственник) на _____ этаже¹ _____
этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____
(далее – Многоквартирный дом), на основании

_____ № _____ от «_____» _____ г.,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

выданного _____ (далее – Стороны), заключили настоящий Договор
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ 20__ г. №___), хранящегося

_____.
(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления

1

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в данном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликациям БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника.

коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – потребителям).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату в размере принятого тарифа обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____.

предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с разделами 4.1., 4.2, настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в соответствии с разделом 4.3. настоящего Договора.

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома, включаются: 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 (при наличии), лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи (при наличии), чердаки (при наличии), подвалы (при наличии), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы (при наличии)); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии); 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемых в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом создают Совет многоквартирного дома (Совет) действующий от имени и в интересах собственников по решению общего собрания. Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирают председателя совета многоквартирным домом. В случае отсутствия Председателя Совета его права и обязанности возлагаются на двух любых членов Совета.

До избрания Совета многоквартирного дома, его права и обязанности осуществляет уполномоченный представитель собственников.

3.3. Собственник обязан принимать участие в общих собраниях Собственников многоквартирного дома.

3.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета, в том числе председателю Совета.

3.5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к потребителям, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.6. Управляющая организация 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, нормами действующего законодательства.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома.

3.8. Лица, указанные в п.3.2. настоящего Договора, и Управляющая организация совместно участвуют в подготовке проведения годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

3.9. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора в срок до 31 марта года, следующего за отчетным, путем его размещения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Отчет Управляющей организации составляется по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг) приведен в Приложении № 3.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне.

4.1.3. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.4. Перечень работ, услуг не предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников за дополнительную оплату.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение (при наличии договора с поставщиком), услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами в заключение такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.3. Управляющая организация ежемесячно ведет учет потребления коммунальных ресурсов.

4.2.3.1. 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 предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не будет доказан потребителем.

4.2.3.2. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя), определяемых Управляющей организацией.

4.2.4. Объем 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 подлежит распределению по итогам календарного года с отражением в платежных документах (квитанциях) за декабрь текущего года.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей работ по установке индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов.

4.3.2. Работы по установке индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов выполняются по индивидуальным заявкам потребителей за дополнительную оплату.

С условиями и порядком выполнения таких работ потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения работ по установке индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе услуг по управлению многоквартирным домом, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.8. настоящего Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.11. настоящего Договора.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества, а также согласно утвержденному перечню, объемам и качеству работ и/или услуг.

5.3. Для собственников жилых и нежилых помещений размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно стоимости работ и/или услуг на каждый год действия Договора, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому собственником жилую (нежилому) помещению.

5.4. При заключении Договора на срок более 1 (одного) года размер платы за помещение подлежит обязательному пересмотру на каждый новый год действия настоящего Договора. Решение о пересмотре размера платы за помещение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, нормативных актов органов местного самоуправления и оформляется решением общего собрания собственников в срок не позднее 25 декабря года, предшествующего расчетному. Размер платы за помещение устанавливается на срок не менее чем один год.

5.5. Если собственники помещений многоквартирного дома в срок до 25 декабря года, предшествующего расчетному, не провели общее собрание по вопросу пересмотра размера платы за помещение либо не приняли решение, то Управляющая организация вправе на период с 1 января по 31 декабря года установить размер платы за помещение в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда в зависимости от качества и

благоустройства жилых помещений многоквартирного жилого дома, месторасположения дома. В отсутствие ежегодного нормативного документа органа местного самоуправления об установлении платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда Управляющая организация вправе самостоятельно проиндексировать размер платы за помещение на индекс инфляции.

Установленный размер платы за помещение с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома не подлежит изменению и действует до конца текущего года.

5.6. Решение о пересмотре размера платы, видов и объемов работ по ремонту общего имущества принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и оформляется решением общего собрания собственников в срок не позднее 01 мая каждого года.

Если собственники помещений многоквартирного дома в срок до 01 мая не провели общее собрание по вопросу определения размера платы, видов и объемов работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома либо не приняли решение, Управляющая организация вправе аккумулировать денежные средства на следующий отчетный период.

Решение об утверждении видов и объемов работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации (по форме Приложения № 4) и оформляется решением общего собрания собственников помещений.

5.7. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных (неотложных) работ, принятых уполномоченным лицом, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных (неотложных) работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия решения на общем собрании собственников. Расходы также могут возмещаться за счет средств собственников помещений, полученных в результате разницы между средствами, предъявленными населению за коммунальные услуги, и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса.

5.8. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.9. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. настоящего Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.10. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения). Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность закреплен в Правилах предоставления коммунальных услуг.

5.11. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно, видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по преysкуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.13. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.15. настоящего Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором, в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

5.14. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

5.15. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при пользовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами не приводит к изменению условий Договора.

5.16. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, за отопление и общедомовые нужды.

5.17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники (потребители) несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, уплачивают пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

5.18. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (потребителя) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.20. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

5.21. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ или на выполнение непредвиденных работ.

5.22. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п.5.21. настоящего Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом целевых средств собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

5.23. Работы (услуги) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным с потребителями договорам.

6. Права и обязанности Сторон по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора.

6.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

6.1.3. От своего имени заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями (в том числе с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), в целях снабжения потребителей коммунальными услугами, производить расчеты с данными организациями, за счет средств, принятых от собственников помещений Многоквартирного дома.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на

снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

6.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (потребителю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (при наличии договора с поставщиком);
- е) отопление;
- ж) услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством.

6.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.7. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

6.1.8. Рассматривать предложения, заявления, требования, претензии и жалобы Собственников (нанимателей, арендаторов), вести их учет по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

6.1.9. В случае поступления жалоб и претензий потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа.

6.1.10. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

6.1.11. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на сайте Управляющей организации.

6.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 5.10. настоящего Договора.

6.1.13. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежного документа, путем размещения данной информации в платежном документе.

6.1.14. По требованию Собственника (потребителя) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

6.1.16. По требованию Собственника (потребителя) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

6.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в срок до 31 марта, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и на сайте Управляющей организации.

6.1.18. На основании заявки Собственника (потребителя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

6.1.19. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры от своего имени и за счет собственников, в том числе подписание иных документов.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части направляются на производство ремонта отдельных элементов, благоустройство, либо на иные цели, связанные с управлением многоквартирным домом.

6.1.20. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание, ремонт помещения и предоставленные коммунальные услуги.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для выполнения работ (услуг), связанных с управлением многоквартирным домом иных лиц на основании заключенных договоров.

6.2.2. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

6.2.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (потребителем) и за его счет в соответствии законодательством.

6.2.4. В случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя – должника приостановить предоставление коммунальной услуги в следующем порядке: в письменной форме направляет потребителю – должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальных услуг в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления), предоставление ему коммунальной услуги будет приостановлено. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом. В случае отказа потребителя от подписи, составляется акт отказа от подписи, либо акт об отсутствии допуска в жилое помещение. Указанные акты составляются и подписываются представителем Управляющей организации, председателем совета многоквартирного дома либо любым собственником жилого помещения в многоквартирном доме.

При непогашении потребителем – должником задолженности в течение установленного срока предоставление коммунальной услуги будет приостановлено, с предварительным, за 3 суток письменным извещением потребителя-должника.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется за дополнительную плату в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности, если управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

6.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

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

6.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором, потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

6.2.8. За счет своих или заемных средств принимать меры по улучшению (увеличению) общего имущества, в том числе приобретать и устанавливать коллективные (общедомовые) приборы учета соответствующих коммунальных услуг, производить мероприятия по энергоэффективности, модернизации и автоматизации

многоквартирных домов, с последующей компенсацией понесенных расходов за счет средств Собственников (потребителей) сэкономленных в отчетном периоде. При этом до момента окупаемости стоимости приобретенных и установленных приборов учета, оплата за предоставленные коммунальные услуги производится Собственниками (потребителями) по нормативам, утвержденным органами государственной власти Самарской области.

6.2.9. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты за жилье и коммунальные услуги и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, самостоятельно использовать для возмещения убытков, связанных с предоставлением услуг, оплатой дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, устранения аварий, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственных или привлеченных средств, также для возмещения убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, содержанию, ремонт, замену системы учета расходов энергоресурсов.

6.2.10. Распоряжаться общим имуществом (заключать договоры, совершать иные действия, связанные с распоряжением общим имуществом), с последующим использованием полученных денежных средств, в соответствии с п. 6.1.20. настоящего Договора.

6.2.11. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных».

6.2.12. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

6.2.13. За счет кредитных или инвестированных денежных средств производить работы по текущему и капитальному ремонту, устанавливать системы видеонаблюдения, производить мероприятия по энергетическому обследованию в многоквартирном доме.

Виды работ, условия их проведения, а также порядок компенсации затрат Управляющей организации из средств аккумулирующихся на лицевом счете многоквартирного дома определяются Советом многоквартирного дома.

6.2.14. Устанавливать сроки предоставления собственниками помещений показаний индивидуальных приборов учета.

6.2.15. При необходимости выполнения аварийных работ и услуг в отчетном периоде, в том числе по предписаниям контрольных и надзорных органов, заменить выполнение какой-либо работы на необходимую для исполнения предписания работу, или учесть расходы на выполнение такой работы в следующем отчетном периоде.

6.2.16. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме (совет многоквартирного дома при применении п.4.2. части 2 ст.44 ЖК РФ) на общем собрании приняли решение не проводить и/или не оплачивать работы, необходимые для устранения нарушений, выявленных государственными и/или муниципальными контрольными и надзорными органами, либо общее собрание признано несостоявшимся, собственники помещений обязаны оплатить Управляющей организации сумму штрафа за указанные нарушения, установленную актом суда, иного органа или должностного лица. Управляющая организация вправе произвести собственникам помещений начисление суммы штрафа соразмерно доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество.

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

6.2.18. Инициировать внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с исполнением договора управления. В повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные договором.

6.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению(ям) Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

6.3.3. Соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, установленные в Приложении №1 к настоящему Договору.

6.3.4. Предоставлять Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений сведения:

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

- об изменении статуса помещения или вида собственности, либо смене собственника, с предоставлением правоустанавливающих документов;

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

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

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

6.3.6. В случае увеличения и/или улучшения состава общего имущества многоквартирного дома путем установки технического и иного оборудования нести ответственность за сохранность вновь установленного оборудования.

6.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

6.3.8. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу в сроки, установленные Управляющей организацией в платежном документе по оплате за жилье и коммунальные услуги. Проводить своевременную поверку или замену индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета.

6.3.9. Своевременно в течение 5-ти рабочих дней извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей (собственников, нанимателей, зарегистрированных лиц) помещения, о временном их отсутствии, а также фактах неиспользования помещений; о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа в помещение при возникновении аварийных ситуаций.

6.3.10. В случае отчуждения помещения произвести оплату коммунальных услуг с учетом платы за коммунальные услуги, начисленной за текущий месяц.

6.3.11. В случае смены оператора связи за свой счет произвести демонтаж неиспользуемых линий связи от слаботочного щитка до квартиры.

6.3.12. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке установленном Жилищным кодексом РФ.

При подготовке к проведению ежегодного собрания, лица указанные в п.3.2., согласовывают виды и объемы работ, суммы расходования средств на их выполнение из Плана ремонта многоквартирного дома.

6.3.13. В случае обращения собственников помещений, обладающих не менее 10% общего количества голосов собственников помещений многоквартирного дома, в Управляющую организацию с требованием о созыве и организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, то Собственники обязаны принять решение о порядке финансирования расходов Управляющей организации, связанных с созывом и организацией проведения такого собрания.

Если у собственников помещений решение о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения внеочередного общего собрания собственников Управляющей организацией не принято или собственники проголосовали «против», то Управляющая организация вправе не проводить общее собрание в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ.

6.3.14. Лица, указанные в п.3.2. настоящего Договора, или иные собственники помещений многоквартирного дома, обязаны (по приглашению Управляющей организации) принимать участие в приемке работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией, согласовании дефектных ведомостей, смет и других документов, подписании актов выполненных работ.

В случае отказа от подписания актов выполненных работ, указанные выше лица обязаны направить в Управляющую организацию мотивированную претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия акт выполненных работ считается подписанным, а работы принятыми.

6.4. Собственник имеет право:

6.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством, в порядке, установленном Правилами по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и на основании соответствующих актов, процедура составления которых указана в Правилах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

6.4.4. 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 собственникам многоквартирных домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.1.17. настоящего Договора.

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

7. Ответственность сторон

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

7.2. Управляющая организация несёт ответственность за качество предоставленных услуг в соответствии с установленным законодательством РФ.

7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.17 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

7.4. Управляющая организация несет ответственность по гарантийным обязательствам за выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам только в случае самостоятельного привлечения иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) для выполнения данных работ

7.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7.6. Собственники и потребители несут ответственность за причинение материального ущерба и морального вреда третьим лицам в случае несоблюдения требований установленных п. 6.3.3. настоящего Договора, а также, если в период их отсутствия длительное время не было доступа в жилое помещение для устранения аварийной ситуации.

7.7. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания многоквартирного дома вопросам к председателю Совета многоквартирного дома, который доводит предложения Управляющей организации до сведения Совета многоквартирного дома, и созывает Совет многоквартирного дома не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения Управляющей организации.

После обсуждения предложений Управляющей организации Совет многоквартирного дома предоставляет собственникам помещений свое заключение по поводу предложений Управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников помещений либо направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ о вынесении предложения Управляющей организации на обсуждение общим собранием собственников помещений.

В случае вынесения предложения Управляющей организации на обсуждение общим собранием собственников помещений, решение оформляется протоколом, и в соответствии ст. 46 ЖК РФ копии решений и протокола предоставляются в Управляющую организацию не позднее, чем через 10 дней после проведения общего собрания.

В случае, если Совет многоквартирного дома принял решение не выносить предложения Управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников помещений, Совет многоквартирного дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в Управляющую организацию письменный ответ с изложением причин отказа.

7.8. В случае, если Управляющая организация довела до сведения лиц, указанных в п.3.2. настоящего Договора, информацию о необходимости производства ремонта общего имущества или устранения нарушений выявленных надзорными органами, но при этом собственники помещений не провели общего собрания или на общем собрании собственников помещений было принято решение о невыполнении работ, связанных с устранением нарушений либо производством ремонта общего имущества, либо такое решение было принято, но выполнение его не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, что явилось основанием для взыскания штрафа согласно судебным постановлениям или постановлениям надзорных органов, то сумма размера такого штрафа возмещается за счет средств находящихся на лицевом счете данного многоквартирного дома.

7.9. При нарушении порядка снятия и передачи показаний индивидуального прибора учета, установленного пунктом 6.3.8. настоящего Договора, плата за коммунальные услуги производится согласно положениям Правил предоставления коммунальных услуг, определяющих порядок начисления в случае нарушения сроков предоставления показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета.

7.10. Управляющая организация не несет ответственность в случае непредоставления коммунальных услуг, либо предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Правилами предоставления коммунальных услуг продолжительность, если такое непредоставление произошло по вине ресурсоснабжающей организации, с которой Управляющая организация заключила договор в целях снабжения потребителей коммунальными услугами.

8. Порядок и условия изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.5.15. настоящего Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2 Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

Б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

8.2.2. По соглашению сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.2.5. В случае смены собственника с обязательным уведомлением Управляющей организации в течение 5 дней с момента перехода права собственности на помещение.

8.2.6. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 8.2.1. настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить орган местного самоуправления.

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

8.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

8.8. При досрочном расторжении настоящего Договора Управляющая организация производит начисления платы за коммунальные услуги с учетом фактического потребления собственниками коммунальных услуг на дату расторжения договора.

9. Особые условия

9.1. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на ремонт дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.

9.2. Обязанность по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходят обязательства предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

9.3. В случае возникновения угрозы благоприятным и безопасным условиям проживания граждан, либо техническому состоянию общего имущества многоквартирного дома, при условии составления акта подтверждающего необходимость проведения неотложного ремонта общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе проводить такой ремонт за счет средств собираемых в соответствии с

разделом 5 п. 5.7 настоящего Договора, без принятия решения общим собранием собственников помещений в случаях:

- замены панели управления лифтом или замены купе-кабины лифта;
- повреждения кровельного покрытия более 30%;
- разрушения конструктивных ограждающих элементов (балконы, лоджии, козырьки, парапетные плиты) фасада или самого фасада, цоколя;
- повреждения внутридомового инженерного оборудования (трубопроводы ГВС, ХВС, теплоснабжения и ВДЭО).

9.4. В случае выявления факта самовольного подключения со стороны Собственника (потребителя) к централизованным системам водоснабжения или к энергетическим сетям, а равно самовольное (безучетное) потребление водоснабжения или электрической энергии, Управляющая организация вправе применить штрафные санкции за нарушение условий договора в размере 10 000 рублей.

10. Порядок разрешения споров

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

10.2. Указанные в пункте 10.1. настоящего Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

11. Форс-мажор

11.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

12. Обработка персональных данных

12.1. Подписанием настоящего Договора собственник дает Согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес помещения, сведения о помещении, сведения о начислении и оплате за жилье и коммунальные услуги, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственников помещения, иные сведения, предоставленные собственником Управляющей организации в целях реализации настоящего Договора, а также в случае реализации собственником права на создание «Личного кабинета», расположенного на официальном сайте Управляющей организации.

12.2. Срок, в течение которого действует Согласие, указанное в пункте 12.1. настоящего Договора, определяется сроком Договора, и сроками хранения архивных документов, определенных действующим законодательством РФ.

12.3. Отзыв Согласия, указанного в пункте 12.1. Договора, осуществляется в порядке, установленном частью 2 статьи 9 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13. Срок действия Договора. Прочие условия

13.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с «___» _____ 201_ г.

13.2. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

13.3. В случае совершения Управляющей организацией действий, противоречащих условиям договора, его целям и принципам, Собственник, выявивший такие нарушения, обязан направить претензию в адрес Управляющей организации, а последняя, в свою очередь, обязана принять ее, рассмотреть и принять меры по устранению выявленных нарушений.

13.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит 4 приложения.

Приложения:

- 1) Приложение № 1 «Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме»;
- 2) Приложение № 2 «Отчет об исполнении Управляющей организацией договора управления МКД за ___ год»;
- 3) Приложение № 3 «Перечень работ и услуг по содержанию, ремонту и управлению МКД и периодичность их выполнения»;
- 4) Приложение № 4 «Титульный список потребности работ на ремонт жилого дома на 20__ год».

14. Адреса и реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель собственника):

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Директор ООО «ЖКХ г.Тольятти»

(подпись) (В.М. Вислин)

ООО «ЖКХ г.Тольятти»
445036, Самарская область г. Тольятти,

бул. Курчатова, 11

факс: (8482) 337447, тел.: (8482) 337258

ОГРН 1106320020685

Банковские реквизиты:

ИНН 6321255820 КПП 632101001
р/с 40702810654400063221
в Поволжском банке ПАО Сбербанк г. Самара
К/с 30101810200000000607
БИК 043601607
Сайт: www.gkhtit.ru

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ
В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ**

Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями, общедомовым имуществом многоквартирного жилого дома (далее – МКД) и придомовой территорией для собственников и нанимателей, жилых и нежилых помещений.

Пользование жилым и нежилым помещением и местами общего пользования МКД осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

Пользователь и собственник обязан:

1. Обеспечивать сохранность помещения и общедомового имущества, и использование их по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и законодательством Российской Федерации.
2. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.
3. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки жилых, нежилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, установку дополнительного оборудования без оформления соответствующего разрешения и в нарушение установленного ЖК РФ порядка.
4. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.
5. Производить своевременный текущий ремонт жилого помещения, не реже одного раза в пять лет. Обеспечивать сохранность общедомового имущества.
6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами. А также выполнять другие требования пожарной безопасности, в том числе не допускать установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров и эвакуационных путей, лестничных клеток, лестничных маршей и запасных выходов.
7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.
8. Не допускать использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.
9. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не закрывать неразборными коробами и не замуровывать в стены стояки водоснабжения и канализации.
10. Не производить перенос инженерных сетей.
11. Использовать теплоноситель из системы отопления по прямому назначению для обогрева помещений и не допускать использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды.
12. Использовать систему водоотведения по прямому назначению и не допускать сбрасывания в системы канализации бытовых отходов.
13. Соблюдать правила пользования лифтами и не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
14. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие отходы.
15. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях, местах общего пользования на придомовой территории с 23.00 час. До 7.00 час. Ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.
16. Не курить в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов.
17. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.
18. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.
19. Соблюдать санитарно – эпидемиологические требования к эксплуатации жилых помещений, в том числе обеспечивать своевременное проветривание помещений.
20. Не размещать в жилом помещении промышленного производства;
21. Не выгуливать собак и других домашних животных на детских и спортивных площадках и газонах;
22. Сохранять объекты благоустройства на придомовой территории и не допускать их порчи;
23. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине собственника или других лиц проживающих или использующих помещение с его ведома.
24. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
25. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

26. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

27. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, ежемесячно снимать его показания и передавать в Управляющую организацию в период, указанный Управляющей организацией на платежном документе. Производить своевременную поверку или замену ИПУ.

28. Не допускать нахождения детей без сопровождения взрослых в местах общего пользования жилых домов с 23.00 до 06.00 (с последнего воскресенья марта и по последнее воскресенье октября) и с 22.00 до 06.00 (с последнего воскресенья октября и по последнее воскресенье марта) (Закон Самарской области № 42-ГД от 23.04.2010 г. «Об определении мест, в которых не допускается или ограничивается нахождение детей»).

Уважаемые собственники и наниматели жилых помещений дома №___ по _____

Общество с ограниченной ответственностью " ЖКХ г. Тольятти" представляет **ОТЧЕТ** о выполнении договора на управление многоквартирным домом за **20_____** год.

I. Предоставление жилищно-коммунальных услуг:

Услуга	Предъявлено населению к оплате за ЖКУ в 20__году	Предоставлено жилищно-коммунальных услуг в 20__ году	Результат 20__ года	Задолженность населения на 01.01.20__г.	Примечание
	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	
1	2	3	4	5	6
Содержание					
Коммунальные услуги					
Итого					

II. Выполнение ремонтных работ:

Виды работ	Остаток средств на лицевом счете дома на 01.01.20__г.	Предъявлено населению к оплате за ремонт в 20__ году	Оплачено населением за ремонт на 01.01.20__г., с учетом поступления средств задолженности за предыдущие периоды .	Дополнительное финансирование (доля муниципальной собственности)	Объем выполненных в 20__ году работ	Стоимость выполненных в 20__ году работ	Остаток средств на лицевом счете дома на 01.01.20__г

Аренда общего имущества							
расшифровка по видам работ							
	Вид работы		ед.изм.	объем работ	стоимость выполненных работ		

*** Информация и составе, периодичности и стоимости услуг, размещена на сайте управляющей компании www.gkhtlt.ru**

Перечень работ и услуг по содержанию, ремонту и управлению МКД и периодичность их выполнения

№ п/п	Наименование работы (услуги)	Периодичность выполнения (оказания)
	1	2
1	Содержание строительных конструкций	
1.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания конструктивных элементов МКД	
1.1.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
1.1.2	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	
1.1.3	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке (при наличии)	
1.1.4	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	
1.1.5	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	
1.1.6	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
1.1.7	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД	
1.1.8	Проверка утепления теплых чердаков (при наличии), плотности закрытия входов на них	
1.1.9	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях и т.д.	
1.1.10	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	
1.2	Общие ремонтные работы, выполняемые для надлежащего содержания конструктивных элементов многоквартирных домов:	
1.2.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (установка пружин, утепление оконных проемов, проверка исправности слуховых окон и т.д.)	1 раз в год
1.2.2	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.2.3	Устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов мест общего пользования (мусоропроводов, дверных блоков, кровли, МАФов и т.д.)	По мере необходимости
1.2.4	Мелкий ремонт строительных конструкций (ремонт просевших отмосток, промазка суриковой замазкой свищей, участков кровли и т.д.)	По мере необходимости

1.2.5	Заявочный ремонт	Постоянно
1.2.6	Очистка кровли (тех. этажей) от мусора, грязи, листьев и т.д.	2 раза в год
1.2.7	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на проходах в подвал)	Постоянно
2	Содержание инженерных коммуникаций и оборудования МКД	
2.1	Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома	
2.1.1	Устранение незначительных неисправностей в системах ХВС и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек, временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	По мере необходимости
2.1.2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и ГВС (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры)	По мере необходимости
2.1.3	Прочистка канализационных лежаков, стояков	По мере необходимости
2.1.4	Контроль параметров теплоносителя и воды	Ежедневно
2.1.5	Осмотр систем отопления, ХВС, ГВС, канализации в местах общего пользования	Ежедневно
2.1.6	Наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры	По мере необходимости (в отопительный период)
2.2.	Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период	
2.2.1	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.2.2	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год
2.2.3	Устранение засоров (строительный мусор, раствор) в каналах естественной вентиляции и дымоходах	По мере необходимости
2.2.4	ППР канализационных лежаков, стояков	1 раз в год
2.2.5	ППР инженерного оборудования в квартирах МКД	1 раз в год
2.2.6	Контроль параметров теплоносителя и воды	Ежедневно
2.3.	Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период	
2.3.1	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	1 раз в год
2.3.2	Ревизия и опрессовка элеваторных узлов, тепловых пунктов	1 раз в год
2.3.3	Замена приборов отопления в местах общего пользования	По мере необходимости
2.3.4	Ревизия и замена запорной арматуры	Ревизия 1 раз в год, замена при необходимости
2.3.5	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных	По мере

	помещениях (при наличии)	необходимости
2.3.6	Устранение причин подтапливания подвальных помещений (откачка стоков, просушка и дезинфекция подвального помещения)	По мере необходимости
2.3.7	Консервация поливочной системы (при наличии)	1 раз в год
2.3.8	Контроль параметров теплоносителя и воды	Ежедневно
2.3.9	Наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры	По мере необходимости (в отопительный период)
2.4	Обслуживание ОДПУ энергоресурсов, содержание ИТП, систем автоматического погодного регулирования, насосных станций и т.д.	
2.4.1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	Ежемесячно
2.4.2	Регулировка и настройка ОДПУ в целях экономии потребления энергоресурсов	Постоянно
2.4.3	Ежемесячное снятие показаний ОДПУ	1 раз в месяц
2.4.4	Поверка общедомовых приборов учета	По графику
2.5	Обслуживание систем электроснабжения	
2.5.1	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп)	В порядке текущей эксплуатации (по графику)
2.5.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
2.5.3	Техническое обслуживание и ремонт следующего оборудования (при наличии): силовых и осветительных установок, установок автоматизации внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	Постоянно
2.5.4	Техническое обслуживание общедомовых приборов учёта	Постоянно
2.5.5	Ежемесячное снятие показаний ОДПУ	Ежемесячно
2.5.6	Поверка (работоспособность) общедомовых приборов учёта	6-16 лет в зависимости от марки общедомового прибора учета
2.6	Содержание систем дымоудаления и пожарной безопасности (при наличии), дымоходов и вентканалов	
2.6.1	Техническое обслуживание и ремонт следующего оборудования (при наличии): электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации	2 раза в год
3	Содержание лифтов (при наличии)*	
3.1	Текущий ремонт - 1 (ТР-1)	Постоянно
3.2	Текущий ремонт - 3 (ТР-3)	1 раз в три месяца
3.3	Текущий ремонт - 6 (ТР-6)	1 раз в шесть месяцев
3.4	Текущий ремонт - 12 (ТР-12)	1 раз в год
3.5	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов	Круглосуточно
3.6	Аварийное обслуживание лифтов	Круглосуточно
3.7	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год по графику
3.8	Оценка соответствия лифтов отработавших назначенный срок службы	1 раз в 3 года по графику
3.9	Обследование металлоконструкций лифтов, электроизмерительные работы	1 раз в год по графику

4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
4.1	Обеспечение возможности прекращения подачи коммунальных ресурсов в случае возникновения аварийной ситуации	Круглосуточно
4.2	Обеспечение возможности подачи коммунальных ресурсов после аварийного отключения	Круглосуточно
4.3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	Круглосуточно
4.4	Поддержание связи управляющей организации с населением МКД, а также со службами, обеспечивающими бесперебойную работу инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций МКД	Круглосуточно
5	Содержание общего имущества МКД	
	в том числе:	
5.1.	Содержание придомовой территории и земельного участка, на котором расположен МКД	
5.1.1	Зимний период	
5.1.1.1	Подметание свежеснегавпавшего снега	5 раз в неделю
5.1.1.2	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	5 раз в неделю
5.1.1.3	Удаление наледи	1 раз в 3 суток
5.1.1.4	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки в дни гололеда
5.1.1.5	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю
5.1.1.6	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек (при наличии технической возможности)	По мере необходимости
5.1.1.7	Механизированная уборка территорий	1 раз в сутки (25% территории)
5.1.1.8	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка приемка	5 раз в неделю
5.1.1.9	Уборка мусора с территории, газонов	2 раза в неделю
5.1.2	Летний период	
5.1.2.1	Подметание территории в дни без и с осадками	5 раз в неделю
5.1.2.2	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю
5.1.2.3	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
5.1.2.4	Промывка урн	1 раз в месяц
5.1.2.5	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка приемка	5 раз в неделю
5.1.2.6	Покос газонов	2 раза за сезон
5.1.2.7	Стрижка, подрезка и побелка деревьев и кустарников	2 раза за сезон
5.1.2.8	Окапывание деревьев	Весной - по периметру МКД
5.2.	Содержание мест общего пользования и помещений, входящих в состав общего имущества МКД	
5.2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Первый этаж - 5 раз в неделю, остальное - 2 раза в неделю
5.2.2	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
5.2.3	Мытье стен, дверей, плафонов и потолков лифта	2 раза в месяц
5.2.4	Мытье лестничных площадок и маршей	Первый этаж - 2 раза в неделю, остальное - 2 раза в месяц

5.2.5	Мытье крыльца, очистка металлической решетки	1 раз в неделю(только летом)
5.2.6	Обметание пыли с потолков , влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток,отопительных приборов,шкафов для эл/щитков	2 раза в год
5.2.7	Влажная протирка подоконников,почтовых ящиков,входных дверей	2 раза в месяц
5.2.8	Удаление мусора из мусороприемных камер, влажное подметание пола крыльца у мусороприемных камер	5 раз в неделю
5.2.9	Мытье пола мусороприемной камеры	5 раз в неделю(с апреля по октябрь)
5.2.10	Влажная очистка бункера от грязи при помощи щеток и моющего раствора,промывка водой.Мытье стен камер и нижней части ствола мусоропровода и бункера.	1раз в неделлов теплый период(с апреля по октябрь)
5.2.11	Дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов	1 раз в месяц
5.2.12	Мытье окон лестничных клеток	2 раза в год
5.2.13	Мытье и дизенсекция контейнеров, мусоросборников	1 раз в месяц
6	Сбор, вывоз и утилизация ТКО	
6.1	Сбор и вывоз, утилизация бытовых отходов	5 раз в неделю
6.2	Сбор и вывоз, утилизация крупно габаритного мусора, смёта, листья, скошенной травы, сухостоя и т.д.	1 раз в неделю
7	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД	
7.1	Проведение дератизации и дезинсекции мест общего пользования	По мере необходимости
8	Услуги по управлению многоквартирным домом**	
8.1	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	Постоянно, в период действия договора на управление многоквартирным домом
8.2	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме	
8.3	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч. определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий	
8.4	Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам	
8.5	Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	
8.6	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	
8.7	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	
8.8	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	

8.9	Ввод приборов учета в эксплуатацию (при необходимости)
8.10	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров (при наличии)
8.11	Информационно-разъяснительная работа с населением
8.12	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом
8.13	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан
8.14	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями
8.15	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения
8.16	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги
8.17	Подготовка годовых отчетов об оказанных услугах, выполненных работах
8.18	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий
8.19	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД
8.20	Подготовка предложения о соответствующем размере платы за содержание общего имущества МКД
8.21	Решение вопросов пользования общим имуществом
8.22	Расчет, начисление ежемесячного размера платы за ЖКУ в разрезе каждого лицевого счета
8.23	Оформление и доставка счетов-квитанций на оплату ЖКУ в разрезе каждого лицевого счета
8.24	Проведение перерасчетов платежей за ЖКУ в соответствии с законодательством
8.25	Аналитическая обработка информации о поступлении платы за ЖКУ по каждому лицевому счету
8.26	Прием платежей за ЖКУ от собственников и нанимателей, в т.ч. с привлечением банков и платежных агентов
8.27	Проведение сверки расчетов по оплате за ЖКУ по обращениям собственников и нанимателей

8.28	Организация ведения базы данных по начислению и оплате за ЖКУ в разрезе каждого лицевого счета
8.29	Работа с собственниками и нанимателями по ликвидации задолженности по оплате за ЖКУ. Принятие мер по взысканию задолженности, в т.ч. подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате за ЖКУ, выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждому должнику
8.30	Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731, федеральным законом № 209-ФЗ от 21.07.2014г.(п.5,ст.12)

Приложение № 4

Титульный список
 Первоочередных работ по текущему ремонту жилого дома на 20__ год
 Общей площадью _____ кв.м
 по адресу: _____

№ п/п	Виды работ	Ед.изм.	Объем потребность в ремонте	Цена за ед.изм., руб.	Остаток денежных средств ст. «Текущий ремонт» на 01.01.____ г.	Всего потребность ден.средств (гр.4*гр.5) (гр4*гр.5-гр.6), руб.	Ставка текущего ремонта по виду работ на 20__ г., руб.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
	Всего по ж/дому							

Начальник

Согласовано: _____