

ДОГОВОР № 4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2

р.п. Климово

« 28 » марта 2022 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство» в лице директора **Токаря Николая Владимировича**, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – МКД) № 236 от 11 марта 2020 г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны

и с другой стороны – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице председателя совета многоквартирного дома **Дрозда Василия Васильевича**, действующего на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД № 1 от 24 марта 2022 года, являющегося собственником жилого помещения № 1 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: рп Климово, ул. Советская, д. 2, свидетельство о праве собственности 32-1/12-7/2002-427 от 26.12.2002; 32:12:0010913:169-32/001/2019-2 от 21.10.2019, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь:

ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации,

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»,

Приказом Минстроя России от 08.09.2015 № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»,

заключили настоящий Договор управления (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД № 1 от 24 марта 2022 года, Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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 изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

Изменения в Договор вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действий обстоятельств непреодолимой силы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Перечень дополнительных видов услуг и работ, порядок их оказания и иные существенные условия могут быть утверждены и изменены решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2 указан в Приложении № 4 к Договору

Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 2). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение № 4) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заклучить 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.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.9, 4.10 настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования в МКД, расположенном по адресу: р.п. Климово ул. Советская, д. 2 (Приложение № 5).

3.1.13. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.15. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.16. Контролировать своевременное внесение Собственником помещения установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.17. Составлять отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.18. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и в соответствии со сроками устранения неисправностей элементов зданий и объектов в МКД (Приложение № 6 настоящего Договора).

3.1.19. 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.20. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, в соответствии с Актом приема – передачи документов от управлявшей ранее организации к Управляющей организации (Приложении № 7), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.21. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 5 (пяти) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 14 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.22. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

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

3.1.25. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.26. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.19 настоящего Договора.

3.1.28. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.29. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд. 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.30. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа следующего за расчетным месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.31. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных, предусмотренных действующим законодательством, документов.

3.1.32. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

3.1.33. Не менее чем за 5 (пять) дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.34. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.35. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.36. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.37. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.38. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.39. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.40. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере _____ годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.41. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.39, 3.1.40 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.42. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.43. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.44. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.45. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.46. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.47. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (ст. 6 Договора).

3.1.48. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Вносить предложения по изменению условий Договора управления МКД.

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.5 настоящего Договора.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Готовить в соответствии с условиями п. 4.1 настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год (выбрать нужное):

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 2 и № 3 к настоящему

Договору.

3.2.7. Заключить с РИРЦ договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии с Актом разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. 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 и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.11. Требовать от собственников полного возмещения убытков причиненных Управляющей организации другим собственникам или третьим лицам по его вине и (или) членов его семьи, а так же других, совместно проживающих с ним граждан.

3.2.12. Принимать соответствующие меры к юридическим и физическим лицам (в том числе владельцам кабельных сетей, интернета, рекламными агентами и т. д.), использующие незаконно (без договора) или ненадлежащим образом общее имущество МКД.

3.2.13. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме предоставления информации, необходимой для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по Договору управления МКД.

3.2.14. По решению общего собрания заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества.

3.2.15. Требовать допуск в заранее согласованное с Собственником время и занимаемое ими жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.16. Не раскрывать информацию о стоимости выполнения работ и (или) оказания услуг по договорам подряда, иным договорам, заключенным в целях исполнения Договора управления МКД.

3.2.17. Управляющая организация вправе перераспределять плату за содержание и ремонт по ее структурным элементам на иные статьи расходов.

3.2.18. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. 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 помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) 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;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД;

к) поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- 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 количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов 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).

3.3.5. 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.

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

3.3.7. Предоставлять документы, необходимые УО для надлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. 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 выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.15 настоящего Договора.

3.4.4. 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 и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с 3.1.35 настоящего Договора, а также предложений по пп. 3.1.22 и пп. 3.1.45 настоящего Договора и раскрытия информации в

соответствии с пп. 3.1.48 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц.

4.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, на каждый год действия Договора определяется: на дату заключения Договора – в разделе Приложения № 2 к Договору, во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость может ежегодно индексироваться на уровень инфляции потребительских цен, который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета.

Исполнитель, не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников. Если общее собрание собственников в МКД не состоится (не было кворума), Управляющая организация проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном Сторонами в настоящем Договоре.

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным.

Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

4.3. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственника с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Уклонение собственника от подписания настоящего Договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади.

Размер платы может быть уменьшен Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с пп. 3.1.38 настоящего Договора.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками – по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями.

4.8. Плату за помещение и коммунальные услуги в размере 23,83 рубля за 1 кв. м. Собственники и пользователи помещений вносят на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в МКД, либо передается Председателю совета многоквартирного дома, для последующего вручения Собственникам.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.11. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.12. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.15. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 2 (двух) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.16. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно пп. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.19. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.20. Собственник 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 осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 5).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;
- заслушивание на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома ежегодного отчета о выполнении условий договора управления многоквартирным домом.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных ст. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден 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 об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника 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;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 2 к настоящему Договору.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы

исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений МКД предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. 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 независимые 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 (пять) лет.

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 20 (двадцати) дней с даты подписания Договоров об управлении МКД или с иного установленного такими Договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Пункты Договора 3.1.4. – 3.1.6, 3.1.25, 3.1.27, 3.2.4, 3.4.4, 4.5, 4.6, 4.18, 4.19 и другие, которые затрагивают предоставление коммунальных услуг, их качество и оплату действуют, если не был заключен договор на оказание коммунальных услуг между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, минуя Управляющую организацию или иное лицо, осуществляющее управление соответствующим многоквартирным домом.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 17 страницах и содержит 7 Приложений.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

1. Приложение № 1 «Описание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2» на 3 листах.

2. Приложение № 2 «Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2» на 7 листах.

3. Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2» на 3 листах.

4. Приложение № 4 «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2» на 1 листе.

5. Приложение № 5 «Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2» на 2 листах.

6. Приложение № 6 «Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Климово, ул. Советская, д. 2» на 2 листах.

7. Приложение № 7 «Акт приема-передачи документов от управлявшей ранее организации к Управляющей организации» на 1 листе.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

МУП «Благоустройство»
Юридический/почтовый адрес:
243040, Брянская область, р.п. Климово,
ул. Маяковского, д. 19.
ИНН/КПП 3241501400/324101001
Банковские реквизиты:
Брянское отделение № 8605
ПАО Сбербанк России г. Брянск
р/с 40702810108190005425
к/с 30101810400000000601
БИК 041501601

Собственники

Дома № 2 ул. Советская р.п. Климово
Дата рождения:
« 27 » 12. 1959 г.
Паспорт: серия 15 04
№ 346748
Выдан: ОВД Климовского района
Брянской области 28.02.2005
Зарегистрирован: 243040 Брянская обл.
Климовский район, рп Климово,
ул. Советская, д. 2, кв. 1
Тел. 8-977-171-53-26

Подписи Сторон

Директор МУП «Благоустройство»

МП



Н.В. Токарь

Председатель совета МКД

В.В. Дрозд

**ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ*, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2
НА « ____ » _____ 2022 ГОДА**

№	Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Количество, шт.	Площадь, кв. м	Техническое состояние элементов общего имущества
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:				
	межквартирные лестничные площадки				
	лестницы				
	чердак				
	технический подвал				
	другое				
2.	Крыша				
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:				
	фундамент				
	несущие стены				
	плиты перекрытий				
	балконные и иные плиты				
	другое				
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного и (или) нежилого помещения, в том числе:				
	окна помещений общего пользования				
	двери помещений общего пользования				
	перила				
	парапеты				
	другое				
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного и (или) нежилого помещения, в том числе:				
	система трубопроводов:				
	водоснабжения, включая:				
	- стояки				

	- регулирующая и запорная арматура				
	- другое				
	водоотведения:				
	- стояки				
	- регулирующая и запорная арматура				
	- другое				
	газоснабжения, включая:				
	- стояки				
	- регулирующая и запорная арматура				
	- другое				
	отопления, включая:				
	- стояки				
	- обогревающие элементы				
	- регулирующая и запорная арматура				
	- другое				
	система электрических сетей, включая:				
	вводно-распределительные устройства				
	этажные щитки и шкафы				
	осветительные установки помещений общего пользования				
	силовые установки				
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии				
	другое				
	общедомовые приборы учета:				
	воды				
	газа				
	тепловой энергии				
	электрической энергии				
	механическое оборудование, включая:				
	двери лифтовой шахты				
	сетка лифтовой шахты				
	другое				
	6. Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____			
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:				
	трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома				
	тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома				

коллективные автостоянки				
гаражи				
детские площадки				
другое				

* *Внимание: данный перечень является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом.*

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

МУП «Благоустройство»

Директор **Н.В. Токарь**
МП



«СОБСТВЕННИКИ»

ДОМА № 2 УЛ. СОВЕТСКАЯ Р.П. КЛИМОВО

 **В.В. Дрозд**

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2.**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ / объем работы	Стоимость на 1 м ² общей площади (руб. в месяц) с НДС	Годовая плата, руб.
Эксплуатируемая площадь помещений, м ² :			259,0
- жилых, м ²			240,6
- нежилых, м ²			0
I. Санитарное содержание придомовой территории, входящей в состав общедомового имущества			
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
Подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей с предварительным их увлажнением	1 раз в неделю / 52 раза в год – 18.4 м ²	1,16	3616,70
Мытье лестничных площадок и маршей нижних этажей	1 раз в неделю / 52 раза в год – 18.4 м ²	2,89	8993,92
Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год	0,02	37,58
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в месяц / 24 раза	0,50	1560,96
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год	0,22	665,63
Уборка чердачных и подвальных помещений	2 раза в год	0,36	1124,64
Итого:		5,15	15999,43
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:			
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, посыпка территории пескосоляной смесью	1 раз в неделю или по мере выпадения снега	0,55	1718,40
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в неделю или по мере занесения снегом	0,19	600,00
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в неделю / 26 раз в год	0,15	453,96
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю / 26 раз в год	0,08	256,88
Итого:		0,97	3029,24

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю / 26 раз в год	0,13	405,60
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в неделю / 26 раз в год	0,15	453,96
Уборка и выкашивание газонов	1 раза в месяц / 5 раз в год	0,75	2315,00
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю / 26 раз в год	0,02	47,84
Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки, тротуаров, проездов, дорожек, ограждений, детского оборудования, площадок для контейнеро-мусоросборников, иных объектов	по мере необходимости	0,10	310,80
Итого:		1,15	3533,20
II. Услуги по техническому обслуживанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем			
Проведение сезонных осмотров 2 раза в год и проведение текущих ремонтов по мере необходимости			
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирных домах и наружной системы водоснабжения, отопления и водоотведения, являющейся частью общего имущества собственников:			
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)		0,10	310,80
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)		0,10	310,80
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		0,10	310,80
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов, находящихся за пределами многоквартирного дома, входящих в состав общего имущества МКД		0,10	310,80
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, находящихся за пределами многоквартирного дома, входящих в состав общего имущества МКД; контроль состояния и восстановление исправности элементов канализационных колодцев, находящихся за пределами многоквартирного дома, входящих в состав общего имущества МКД		0,10	310,80

Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока		0,04	124,32
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе		0,80	2486,40
Промывка системы отопления для удаления накипно-коррозионных отложений		1,50	4662,00
Итого:		2,84	8826,72
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме, наружное электроснабжение жилого дома, являющееся частью общего имущества многоквартирного дома:			
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки		0,10	310,80
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения		0,10	310,80
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, установок повышения давления воды, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования		1,30	4040,40
Итого:		1,50	4662,00
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме наружного газопровода, являющегося частью общего имущества многоквартирного дома:			
Проведение осмотров 1 раз в год			
Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и оборудования, относящегося к общедомовому имуществу		0,96	3000,00
Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений		0,10	310,80
При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях - организация проведения работ по их устранению		0,10	310,80
Итого:		1,16	3621,60
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			
Проведение осмотров 3 раза в год и текущего ремонта по мере необходимости			
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем		1,54	4800,00
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений		0,10	310,80
Итого:		1,64	5110,80

**III. Услуги по техническому обслуживанию и текущему ремонту
конструктивных элементов здания**

Проведение осмотров с составлением актов 2 раза в год
и проведение текущих ремонтов по мере необходимости

8. Работы, выполняемые в отношении фундамента:

Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений		0,10	310,80
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.		0,10	310,80
При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций		0,10	310,80
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности		0,30	932,40
Итого:		0,60	1864,80

9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств		0,10	310,80
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение		0,20	621,60
Итого:		0,30	932,40

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний		0,10	310,80
Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит		0,10	310,80
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)		0,10	310,80
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		0,20	621,60
Итого:		0,50	1554,00

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин		0,10	310,80
Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий		0,10	310,80
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		0,20	621,60
Итого:		0,40	1243,20
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
Проверка кровли на отсутствие протечек		0,15	466,20
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше		0,15	466,20
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод		0,40	1243,20
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи		0,50	1554,00
Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами		0,20	621,60
Проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей		0,20	621,60
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока		0,30	932,40
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		0,50	1554,00
Итого:		2,40	7459,20
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях		0,05	155,40
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		0,40	1243,20
Итого:		0,45	1398,60

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков		0,10	310,80
Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)		0,10	310,80
Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках		0,10	310,80
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами		0,50	1554,00
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)		0,20	621,60
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		0,40	1243,20
Итого:		1,40	4351,20
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок и внутренней отделки в многоквартирных домах:			
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов		0,10	310,80
Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений		0,60	1864,80
Итого:		0,70	2175,60
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
Проверка состояния основания, поверхностного слоя (для деревянных полов)		0,10	310,80
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		0,60	1864,80
Итого:		0,70	2175,60
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
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 многоквартирном доме		0,05	155,40

При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		0,60	1864,80
Итого:		0,65	2020,20
18. Аварийное обслуживание:			
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками	по мере необходимости	1,32	4105,85
Итого:		1,32	4105,85
ВСЕГО:		23,83	74063,64

Перечень работ по содержанию жилых домов, перечень работ, относящихся к текущему ремонту утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил, и норма технической эксплуатации жилищного фонда».

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации 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».

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»


МУП «БЛАГОУСТРОЙСТВО»

Директор  Н.В. Токарь
МП



«СОБСТВЕННИКИ»

ДОМА № 2 УЛ. СОВЕТСКАЯ Р.П. КЛИМОВО

 В.В. Дрозд

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2**

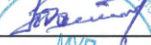
Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
Снятие показаний индивидуальных приборов учета вручную	ежемесячно
Ведение лицевых счетов граждан по оплате за ЖКУ	в течение года
Диспетчерское обслуживание	в течение года
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491	в течение года
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	в течение года
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД	в течение года
в том числе:	
Разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД	в течение года
Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)	в течение года
Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	в течение года
Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора	в течение года
Обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов	в течение года

Уведомление собственников помещений в МКД о проведении собрания	в течение года
Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании	в течение года
Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания	в течение года
Подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания	в течение года
Документальное оформление решений, принятых собранием	в течение года
Доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании	в течение года
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания	в течение года
в том числе:	
Определение способа оказания услуг и выполнения работ	в течение года
Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ	в течение года
Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме	в течение года
Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	в течение года
Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг	в течение года
Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	в течение года
Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме	в течение года
Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества	в течение года
Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	в течение года
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	в течение года
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги	в течение года
в том числе:	
Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой	в течение года

расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	в течение года
Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида	в течение года
Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	в течение года
Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом	в течение года
Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	в течение года
Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме (старшие по домам) в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке	в течение года
Организация аварийно-диспетчерского обслуживания МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию	в течение года

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

МУП «БЛАГОУСТРОЙСТВО»

Директор  **Н.В. Токарь**
МП



«СОБСТВЕННИКИ»

ДОМА № 2 УЛ. СОВЕТСКАЯ Р.П. КЛИМОВО

 **В.В. Дрозд**

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2**

1. Электроснабжение	предоставляется / не предоставляется (ненужное зачеркнуть)
2. Отопление	предоставляется / не предоставляется (ненужное зачеркнуть)
3. Снабжение холодной водой	предоставляется / не предоставляется (ненужное зачеркнуть)
4. Снабжение горячей водой	предоставляется / не предоставляется (ненужное зачеркнуть)
5. Водоотведение	предоставляется / не предоставляется (ненужное зачеркнуть)
6. Газоснабжение	предоставляется / не предоставляется (ненужное зачеркнуть)

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

МУП «БЛАГОУСТРОЙСТВО»

Директор _____ **Н.В. Токарь**
МП



«СОБСТВЕННИКИ»

ДОМА № 2 УЛ. СОВЕТСКАЯ Р.П. КЛИМОВО

_____ **В.В. Дрозд**

А К Т

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2**

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: рп Климово, ул. Советская, д. 2, далее по тексту «**Собственники**», с одной стороны, и МУП «Благоустройство» в лице директора Токаря Николая Владимировича, действующего на основании Устава, далее по тексту «**Управляющая организация**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**» заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками обозначена ниже в таблице.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т. ч. аварий), составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	СОБСТВЕННИКИ
Система горячего и холодного водоснабжения	
Внутридомовая система холодного водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до отсекающей арматуры (первый вентиль) на ответвлении от стояков холодного водоснабжения, включая первый вентиль в помещении собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после отсекающей арматуры (первый вентиль на ответвлении от стояков) или после первого сварного соединения на стояках (при отсутствии вентиля), водопотребляющее оборудование в помещении собственника
Система электроснабжения	
Внутридомовая система электроснабжения от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до точки присоединения к приборам индивидуального учета электроэнергии собственника	Сети электроснабжения внутри помещения собственника, энергопотребляющие приборы, включая приборы индивидуального учета электроэнергии.
Система водоотведения (канализации)	

<p>Внутридомовая система водоотведения от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до крестовины или тройника канализационного стояка в помещении собственника, включая крестовину</p>	<p>Трубопроводы канализации внутри помещения собственника от крестовины или тройника канализационного стояка.</p>
<p>Система централизованного отопления</p>	
<p>Внутридомовая система центрального отопления от границы эксплуатационной ответственности УО и РСО до ответвления от стояков внутри помещения собственника к обогревающим элементам до запорного устройства или до первого сварного шва.</p>	<p>Запорное устройство, участок трубопровода, прибору чета тепловой энергии и отопительный прибор (при наличии запорного устройства и ИПУ).</p>

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»


МУП «БЛАГОУСТРОЙСТВО»

Директор  **Н.В. Токарь**
МП



«СОБСТВЕННИКИ»

ДОМА № 2 УЛ. СОВЕТСКАЯ Р.П. КЛИМОВО

 **В.В. Дрозд**

**СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ
ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
Р.П. КЛИМОВО, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 2**

№ п/п	Элементы здания и их неисправности	Предельный срок устранения неисправности (с момента их обнаружения или заявки собственника)
1.	Кровля	
1.1.	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
1.2.	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
2.	Стены	
2.1.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
2.2.	Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
3.	Оконные и дверные заполнения	
3.1.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	в зимнее время – 1 сутки в летнее время – 3 суток
3.2.	Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
4.	Внутренняя и наружная отделка	
4.1.	Отслоение штукатурки потолка и верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
4.2.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
5.	Полы	
5.1.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
6.	Санитарно-техническое оборудование	
6.1.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
7.	Электрооборудование	
7.1.	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов

7.2.	Неисправности во вводно – распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
7.3.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
7.4.	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
7.5.	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

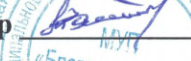
**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ
ОТ УПРАВЛЯВШЕЙ РАНЕЕ ОРГАНИЗАЦИИ
К УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Управляющая организация ООО «Жилье +», в лице директора Гончарова Ильи Николаевича, действующего на основании Устава, передает, а Управляющая организация МУП «Благоустройство», в лице директора Токаря Николая Владимировича, действующего на основании Устава, принимает в управление многоквартирный дом, расположенный по адресу: рп Климово, ул. Советская, д. 2

Список документов, переданных Управляющей организацией ООО «Жилье +» Управляющей организации МУП «Благоустройство»	Оригинал / копия	Примечание
I. Акт Государственной комиссии по приемке жилого дома в эксплуатацию	Оригинал	При наличии
II. Проектная документация:		
1. План земельного участка в масштабе с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем	Оригинал	При наличии
2. Акты технического состояния жилого дома на момент передачи	Оригинал	Обязательное
3. Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.	Оригинал	Обязательное
4. Технические паспорта и гарантийные талоны на все установленное в доме оборудование (приборы учета)	Оригинал	Обязательное
5. Акты технических осмотров	Оригинал	Обязательное
6. Протоколы измерения сопротивления электросетей	Оригинал	Обязательное
7. Протоколы измерения вентиляции.	Оригинал	Обязательное
III. Поквартирные карточки учета и регистрации	Копии	При наличии
IV. Лицевые счета	Копии	Обязательное
V. Документы о правах на земельный участок (договор, решение органа местного самоуправления)	Копия	При наличии
VI. Технический паспорт на дом	Оригинал	Обязательное

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

МУП «БЛАГОУСТРОЙСТВО»

Директор  Н.В. Токарь
МП



«СОБСТВЕННИКИ»

ДОМА № 2 УЛ. СОВЕТСКАЯ Р.П. КЛИМОВО

 В.В. Дрозд