

г. Тула

«15» января 2018 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Пузакова, дом № 60, действующие на основании решения общего собрания собственников, оформленного протоколом № 1 от «14» января 2018 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **ООО «Тульская городская управляющая компания»** в лице директора Аливохиной М.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор управления о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- **Собственник жилого помещения** - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;

- **Пользователи помещения** - граждане и члены семей Собственников помещений;

- **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;

- **Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** - физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;

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

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме).

- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

- Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

- Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;

- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

- **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз и размещение ТБО;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- **Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт общего имущества;

2.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение. Для обеспечения этими видами ресурсов Управляющая организация по поручению Собственников обеспечивает заключение соответствующих ресурсов прямых договоров ресурсоснабжения. Управляющая организация вправе отказаться от организации заключения таких договоров только в случае, если эти функции выполняются ресурсоснабжающей организацией.

2.2. Перечень и сроки выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей

организации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов, и указан в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется на весь срок действия настоящего Договора.

2.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

2.5. Услуги и работы для собственников, не предусмотренные в Приложении № 1, оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

2.6. Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в Многоквартирном доме и Председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае если собственниками помещений не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.

2.7. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с Приложением № 2.

2.8. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах, установленных решением общего собрания собственников.

2.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

2.10. Настоящий договор является договором с множественностью лиц, содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. *Собственники имеют право:*

3.1.1. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.

3.1.2. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг при наличии факта вины Управляющей организации оформленной в установленном законом порядке.

3.1.3. Затребовать у управляющей организации акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

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

3.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.1.6. Требовать от Управляющей организации перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

- в случае временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

3.1.7. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

3.1.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар). В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.2.3. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 71-78-80).

3.2.4. При неиспользовании помещения (ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

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 Многоквартирном 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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения 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; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

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

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

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

к) не допускать захламления балконов (лоджий), размещая громоздкие и тяжелые вещи;

л) не допускать загрязнение балконов (лоджий), тем самым нарушая эстетический вид Многоквартирного дома;

м) производить своевременную очистку балконов (лоджий) и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00, а также в выходные дни - ремонтные работы производить в будние дни с 8.00 до 20.00;

о) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

п) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.6. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно обеспечивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов

3.2.7. Поддерживать принадлежащие ему (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством.

3.2.8. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома, с правом подписания всех необходимых документов. Полномочие подтверждается протоколом общего собрания собственников жилых помещений.

3.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

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

3.2.10. Соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

3.2.11. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных жилищным кодексом РФ.

3.2.13. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении (ях) совместно с Собственником;

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);

- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,

- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

3.2.14. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. *Управляющая организация обязуется:*

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

4.1.1.1. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.1.2. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.1.3. Вести реестр Собственников помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

4.1.1.4. Вести и хранить бухгалтерскую документацию, связанную с исполнением настоящего договора;

4.1.1.5. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и др. документов;

4.1.1.6. Организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.1.7. Организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

4.1.1.8. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;

4.1.1.9. Заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.1.10. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

4.1.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим договором, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

4.1.2.1. Надлежащее санитарное состояние Общего имущества многоквартирного дома, придомовой территории, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

4.1.2.2. Техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

4.1.2.3. Систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.2.4. Функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.1.2.5. Проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

4.1.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение требований, установленных действующим законодательством РФ.

4.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 2.1.3. настоящего договора.

4.1.5. Представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения).

4.1.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.1.7. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.1.8. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирном доме (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома), а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

4.1.13. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

4.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.17. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год после окончания срока действия настоящего Договора.

4.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

4.1.19. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.20. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4.1.21. Устранять последствия актов вандализма, нарушений требований технических, санитарных и иных обязательных норм и Правил в следующем порядке:

– если они вызваны действием (бездействием) работников или руководителей Управляющей организации – за счет этой организации в разумные сроки, определяемые Представителями Собственников;

– если они не угрожают жизни, здоровью и имуществу граждан, виновник не установлен, но нарушаются права конкретного заявителя – за счет всех Собственников после принятия заявки от этого заявителя и подтверждения факта необходимости проведения работ Представителем Собственников;

– если имеется явная угроза жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и требуется немедленное реагирование – за счет резервов или привлеченных Управляющей организацией средств с обязательной последующей компенсацией всеми собственниками обоснованных издержек.

4.1.22. Раскрывать информацию, предусмотренную действующим законодательством на следующих сайтах в сети интернет: www.тульская-городская-ук.рф.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, в том числе с привлечением третьих лиц, устанавливать

очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

4.2.2. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

4.2.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за трое суток.

4.2.4. Подготовить предложения Собственникам по проведению работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

4.2.5. Подготовить расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего, капитального и планово-предупредительного ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.6. По решению общего собрания выступать в качестве уполномоченного собственниками лица по заключению договоров аренды; размещения оборудования, рекламных конструкций и иной информации; предоставление в пользование, с последующим использованием полученных денежных средств на содержание и ремонт. Сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения и устанавливать новые наружные рекламные конструкции. Управляющая организация имеет право только на основании отдельного решения общего собрания собственников помещений по данному вопросу.

4.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками, в сроки согласованные с Управляющей организацией.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества Многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

4.2.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.

4.2.10. Оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме,

- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений.

- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.

- изменением законодательства в сфере ЖКХ.

Оказание таких услуг осуществляется за счет средств, отчисляемых на текущий ремонт, а также от экономии денежных средств, поступивших от оплаты по договору.

4.2.11. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему, капитальному и планово-предупредительному ремонту общего имущества. Использование помещений для этих целей Управляющей организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.12. Созывать и обеспечивать проведение общего собрания собственников в случае выявления аварийного состояния общего имущества многоквартирного дома, носящего угрозу жизни и здоровью граждан и требующего срочного решения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома.

4.2.13. В случае возникновения аварийной ситуации использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт, а также заемные средства, для организации ликвидации аварий с последующим внесением изменений в план текущего ремонта.

Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, предписание контролирующих и надзорных органов. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией.

4.2.14. Требовать от Собственников либо иных лиц, использующих помещения на законных основаниях, соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

4.2.15. Представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

4.2.16. В случае несоответствия показаний квартирных приборов учета, а при их отсутствии - данных о количестве зарегистрированных в квартире граждан, имеющих у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.2.17. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

4.2.19. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного Кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.20. Управляющая организация вправе ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов и услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.21. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года.

Сэкономленные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с проведением работ и предоставлением услуг, оплату дополнительных работ и услуг по обслуживанию, оплату работ по текущему и капитальному ремонту, компенсацию средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, возмещение убытков по актам вандализма и ликвидации аварий.

4.2.22. Производить расчет размера оплаты коммунальных ресурсов или услуг с использованием утвержденных нормативов потребления в случае не допуска Собственниками Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета, а также при их неисправности независимо от причин.

4.2.23. Направлять своих работников и получать доступ в жилое или нежилое помещение собственников и нанимателей в заранее согласованные с ними время для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

4.2.24. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, исходя из технического состояния

многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.2.25. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.2.26. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.2.27. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.2.28. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации и соблюдением обязательств по Договору осуществляется Собственниками путем:

- проверки избранными Представителями Собственников объемов, периодичности и качества работ по обслуживанию дома (работы по управлению контролироваться не могут);

- подписания любым из Представителей Собственников актов выполненных работ, оказанных услуг и других актов и документов, при необходимости.

- предоставления Управляющей организацией отчетности Собственникам;

- участия Представителей Собственников в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- участия Представителей Собственников в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных любой из Сторон нарушений;

- обращения любой из Сторон в органы местного самоуправления и органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, контроль в сфере благоустройства, пожарной, санитарной безопасности, контроль соблюдения других отраслевых норм и Правил.

5.2. Список лиц, уполномоченных Собственниками осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации и соблюдением обязанностей Сторон по настоящему Договору, с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий, при рассмотрении данного вопроса совместно с другими, указываются в общем Протоколе.

5.3. Все отклонения от условий Договора фиксируются в двухсторонних актах, составляемых как в произвольной форме, так и по типовым или согласованным Сторонами формам. Отклонения, не зафиксированные актами, документами, фотографированием или иным способом не учитываются при рассмотрении вопросов по выполнению Сторонами своих обязательств.

5.4. В случае невыполнения Представителями Собственников своих обязанностей, независимо от официального отказа или прекращения деятельности без предупреждения, Управляющая организация уведомляет об этом собственников для инициации любым из

них общего собрания. В этот период не оформленные актами любые работы и услуги считаются выполненными.

5.5. По требованию любой из сторон их представители составляют Акты о нарушениях, к которым относятся:

– нарушение качества услуг и работ по обслуживанию многоквартирного дома, ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг (если такие обязательства взяты Управляющей организацией);

– причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (-ков) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.

– неправомерные действия Управляющей организации или Собственников, в том числе не обеспечение ими должного финансирования.

5.6. Акт заверяется подписями членов комиссии. Отказ любого из членов комиссии от подписи и выражения особого мнения оформляется в акте и заверяется подписями других членов комиссии.

5.7. В случае нарушения прав конкретного лица (лиц) акт должен составляться в присутствии лица, права которого нарушены, либо его представителя. Для признания комиссией представителя достаточно доверенности представляемого им лица, написанной в свободной форме.

5.8. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

6.1. Цена договора на соответствующий календарный год устанавливается общим собранием собственников в размере 24,53 руб. за 1м² общей площади помещения в месяц с учетом включения в состав платы расходов на ОДН (оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме).

6.2. Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц.

6.3. Форма и содержание платежного документа определяется Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством. Объем предоставленных (потребленных) коммунальных услуг определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.6. Собственник вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

6.7. Размер платы за дополнительные услуги в жилом помещении определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.

6.8. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в размере, определенном ЖК РФ начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней указывается в извещении - квитанции, выставляемой собственникам (нанимателям).

6.9. Если перечень работ и услуг на следующий календарный год остается неизменным, размер платы за услугу по содержанию и текущему ремонту увеличивается на шесть процентов каждый календарный год, при этом утверждение такого перечня работ и нового размера платы за услугу по содержанию и текущему ремонту не требует повторного проведения общего собрания собственников.

6.10. Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору.

6.11. Не использование помещений Собственником (нанимателем) и иными лицами не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги.

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

6.13. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по Договору.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, определенных в Приложении № 2) с момента вступления договора в юридическую силу.

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

7.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации или проведения работ по наладке внутридомовых инженерных сетей.

7.5. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния

эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Устранение аварийных ситуаций, скрытых строительных дефектов, недоделок, и не выполненного объема работ по техническому обслуживанию жилого дома до момента вступления настоящего договора в действие производится за счет дополнительных средств «Собственников».

7.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения собственниками о проведении капитального и планово-предупредительного ремонта.)

- использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства

- не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором, действующим законодательством и нормативными актами.

7.8. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственником.

7.9. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01» февраля 2018 г.

8.2. Срок действия договора - 1 (один) год. Договор считается продленным на 1 год, если за 2 месяца до окончания срока действия договора Управляющая организация или общее собрание собственников не примет решение о расторжении договора.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Отчуждение помещения новому собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего договора с данным собственником. Приобретение в собственность является согласием с условиями данного договора.

8.5. Управляющая организация вправе до истечения срока действия настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, о чём «Собственник» должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем разосылки уведомлений до почтовых ящиков в Многоквартирном доме или размещения информации на досках объявлений.

8.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием «Собственниками» решения об изменении способа управления многоквартирным домом,

«Собственники» обязаны компенсировать фактически произведённые «Управляющей организацией» затраты, в том числе затраты на поставку в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

8.7. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений вправе расторгнуть настоящий договор.

Договор считается расторгнутым, если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений, и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление, копию протокола общего собрания и бланки голосований.

8.8. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

9.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в Собраниях собственников жилых помещений.

9.3. Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием), в связи с чем, подписание своего экземпляра каждым Собственником не требуется, однако может быть оформлено по его просьбе. Общим собранием может быть принято решение о подписании одним из Представителей Собственника договора от имени всех Собственников.

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

9.5. В случаях, непредусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.7. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

9.8. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Перечень услуг по содержанию общего имущества»

Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

| | |
|--|---|
| <p>Управляющая организация: ООО «Тульская городская управляющая компания» Юридический адрес: 300002, г. Тула, ул. Галкина д. 15 Фактический адрес: 300002, г. Тула, ул. Галкина д. 15 тел./факс (4872) 49-92-42 ИНН 7107548579 КПП 710301001 Р/с № 40702810516450000188 БИК 042007738 К/с 30101810100000000738 Ф-л №3652 ВТБ 24 (ПАО) в отделение Воронеж</p> <p>М.П. Директор  М.Н. Аливохина</p> | <p>Собственники: Решение собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.</p> <p><i>Дир. Мухомова Т.В.</i> <i>15.01.2018г.</i></p> |
|--|---|

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
(СОГЛАСНО ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА).

1. Год постройки _____, этажность _____.
2. Уборочная площадь придомовой территории, м² _____.
3. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме
4. Крыша (конструкция и материал) _____
5. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:
материал стен: _____
материал перекрытий: _____
6. Ограждающие ненесущие конструкции мест общего пользования многоквартирного дома
7. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:
система отопления
система холодного водоснабжения
система водоотведения
электрические сети
газовые сети
система горячего водоснабжения
лифты
мусоропроводы

Границы эксплуатационной ответственности

1. Внешние:

1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией (Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником помещения (Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является:

а) по отоплению – вентиль на подводке трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентиля – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.

б) по холодному и горячему водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

в) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

г) по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником помещения (Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

**Перечень услуг по Управлению Многоквартирным домом, перечень работ (услуг) по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 60 по ул. Пузакова, г.Тулы.
Стоимость ремонта и содержания жилья: 21,70 руб./кв.м.**

| Перечень услуг | Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг. |
|--|---|
| Организация управления многоквартирным домом: | |
| Прием, хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом | В течение срока действия договора управления |
| Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Осуществление контроля за качеством поставляемых коммунальных ресурсов | В порядке, установленным законодательством и условиями договора управления |
| Расчеты с соответствующими специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями | В порядке, установленным законодательством и условиями договора управления |
| Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иные услуги, связанные с содержанием дома, в т.ч. формирование и выдача собственникам необходимых платежных документов | Ежемесячно, в порядке установленном договором управления |
| Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, иные услуги, связанные с содержанием дома | По требованию собственника с учетом графика приема населения бухгалтером |
| Прием граждан (нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений) по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора | По установленному графику приема населения |
| Осуществление письменных уведомлений нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений об изменении размеров платы, о плановых и внеплановых ограничениях предоставления коммунальных услуг, иных вопросах, связанных с исполнением договора управления | В порядке, установленном договором управления |
| Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан по месту жительства и месту пребывания | В порядке, установленном законодательством, условиями договора управления и графиком приема населения паспортным столом |
| Выдача справок, финансово-лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных документов установленного образца в отношении занимаемых Собственником помещений. | В день обращения, с учетом графика приема населения соответствующими службами управляющей организации |
| Прием и рассмотрение обращений жалоб и т.п. по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом | В сроки, установленные договором управления |
| Планирование и организация работ в течение календарного года, в т.ч. по подготовке многоквартирных домов к сезонной эксплуатации. | Согласно нормативам и регламентам по технической эксплуатации |
| Решение вопросов использования общим имуществом | В порядке, установленном законодательством и решением Общего собрания собственников |
| Подготовка предложений по проведению капитального ремонта. | По мере необходимости, исходя из состояния общего имущества |
| Установление фактов причинения вреда имуществу собственников, общему имуществу в многоквартирном доме | В порядке, установленном договором управления |
| Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме | |
| 1. Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |
| 2. Санитарное содержание помещений общего пользования и иного общего имущества: | |
| Влажное подметание вестибюля, холла, прилифтового холла и лестничных маршей первого этажа | 1 раз в неделю |
| Влажное подметание межквартирных лестничных площадок, прилифтовых холлов выше первого этажа | 2 раза в месяц |
| Влажное подметание лестничных маршей выше первого этажа | 2 раза в месяц |
| Мытье полов вестибюля и холла, прилифтового холла и лестничных маршей первого этажа | 4 раза в месяц |
| Мытье межквартирных лестничных площадок, | 4 раза в месяц |

| | |
|--|--|
| прилифтовых холлов выше первого этажа | |
| Мытье лестничных маршей выше первого этажа | 4 раза в месяц |
| Влажная протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, перил, отопительных приборов, технических шкафов, почтовых ящиков | 2 раз в год |
| Влажная протирка окон и дверей помещений общего пользования | 2 раза в год |
| Мытье пола в кабине лифта | 1 раз в неделю |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта | 1 раз в месяц |
| Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) | ежедневно |
| Вывоз крупногабаритного мусора (не строительного) | По мере необходимости |
| Утилизация перегоревших люминесцентных ламп и ламп накаливания | По мере необходимости |
| Уборка технических помещений | 1 раз в месяц |
| Уборка чердачного и подвального помещений | 1 раз в год |
| Дератизация технических помещений | 1 раз в месяц |
| Дезинсекция технических помещений | 4 раза в год |
| 3. Содержание придомовой территории: | |
| Очистка урн от мусора | ежедневно |
| Промывка урн | 1 раз в месяц |
| Уборка детских и спортивных площадок на придомовой территории | ежедневно |
| Уборка элементов благоустройства и малых архитектурных форм на придомовой территории | ежедневно |
| Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка | 1 раза в неделю |
| Погрузка мусора на автотранспорт вручную и вывоз | По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю |
| В теплый период: | |
| Подметание земельного участка в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | ежедневно |
| Подметание земельного участка в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток |
| Уборка газонов от листьев, сучьев, случайного мусора | 3 раза в неделю |
| Выкашивание газонов | По мере необходимости |
| Полив газонов, зеленых насаждений | По мере необходимости |
| Подрезка деревьев и кустов | 2 раз в год |
| Спил аварийных деревьев | По мере необходимости |
| Полив тротуаров | По мере необходимости, при температуре наружного воздуха свыше 25 °С |
| Завоз песка в песочницы в летнее время | 1 раз в год |
| В холодный период: | |
| Подметание территории в дни без снегопада | ежедневно |
| Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя до 2 см | 2 раза в сутки |
| Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | через 1 час во время снегопада |
| Сдвигание свежеснеговывпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| Ликвидация наледи и скользкости | По мере необходимости во время гололеда |
| Посыпка территории пескосмесью | 2 раза в сутки во время гололеда |
| Очистка территории от наледи | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (весенне-летней, осенне-зимней): | |
| Проведение весенних и осенних осмотров | С 15 марта по 15 мая и с 15 сентября по 15 ноября |
| Укрепление и герметизация водостоков и водоприемных воронок | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Расконсервирование и ремонт поливочной системы | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Консервация поливочной системы | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Консервация системы центрального отопления | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Промывка системы центрального отопления | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Испытание системы центрального отопления | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Расконсервация (опрессовка) системы центрального отопления. | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Утепление бойлеров и трубопроводов | 1 раз в год по план-графику проведения |
| Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий | 1 раз в год по план-графику проведения |

| 5. Проведение технических осмотров и технического обслуживания общего имущества, работы, выполняемые при проведении осмотров: | |
|---|--|
| Осмотр вентиляционных каналов и шахт | 1 раз в год по план-графику |
| Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов. | 1 раз в месяц |
| Осмотр оборудование сети центрального отопления | 1 раз в месяц по план-графику |
| Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. Дверные полотна выхода на кровлю. | 1 раз в год по план-графику при подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации |
| Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш. | 2 раза в год по план-графику |
| Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в месяц по план-графику |
| Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | 1 раз в месяц по план-графику |
| Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в год по план-графику при подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации |
| Осмотр светильников | 1 раз в неделю |
| Осмотр всех устройств мусоропроводов | 2 раза в год по план-графику |
| Проведение профилактических работ на элементах общего имущества, не относящихся к текущему ремонту | По мере необходимости и выявления неисправности |
| Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов | По мере необходимости и выявления неисправности |
| Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации | По мере необходимости и выявления неисправности |
| Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях | По мере необходимости |
| Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| Замена стекол оконных рам. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| Техническое обслуживание лифтов | В соответствии с техническими регламентами. |
| Освидетельствование лифтов | 1 раз в год в соответствии с план-графиком |
| Газовые сети: обеспечение приема и выполнения аварийных заявок по предотвращению (ликвидации) аварийных ситуаций (аварийное обслуживание) специализированной организацией согласно заключенному договору (тел.04) | ежедневно, круглосуточно |
| Устранение утечек в резьбовом соединении на общедомовом газопроводе | немедленно со времени обнаружения |
| Приборная проверка газопровода, проверка изолирующих фланцев, смазка кранов на общедомовых стояках | 1 раз в год |
| Замена крана на общедомовых коммуникациях, окраска внутренних газопроводов | по мере необходимости |

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

| Объекты выполнения работ | Виды работ |
|---|--|
| Фундаменты | Восстановление отдельных поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы. Восстановление участков гидроизоляции фундамента. Текущий ремонт прямков. |
| Крыши | Ремонт отдельных участков кровли. Ремонт участков покрытий парапета, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления. Ремонт и замена отдельных участков покрытий. Прочистка приемных воронок водостоков. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям. Прочистка мест засоров ливневой канализации. Удаление с крыш снега и наледей. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. |
| Стены панельные | Ремонт межпанельных швов. Текущий ремонт и окраска цоколя. |
| Оконные и дверные заполнения | Восстановление отдельных поврежденных элементов и заполнений. |
| Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы. | Восстановление или замена отдельных поврежденных участков и элементов. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. Укрепление металлических перил. |
| Полы | Восстановление отдельных поврежденных участков |
| Внутренняя отделка | Восстановление отдельных поврежденных участков отделки стен, потолков в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. |
| Система электроснабжения | Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков. За исключением ремонта и замены внутриквартирных устройств и приборов, квартирных приборов учета. |
| Центральное отопление, Водопровод и канализация, горячее водоснабжение, | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов общедомовых систем центрального отопления, водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов. |
| Вентиляция | Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции. |
| Мусоропроводы | Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств, ремонт переносных мусоросборников. Очистка и уборка мусорокамер и закрывающих устройств. |
| Внешнее благоустройство | Ремонт и восстановление разрушенных дорожек, отмостков, ограждений, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. |