

Договор управления многоквартирным домом № 1

г. о. Саранск

«01» февраля 2019 г.

ООО «ГАРАНТ-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Кузмина Андрей Владимирович, действующего на основании Устава, и председателя правления ТСЖ «7А» Бураков Владимир Александрович многоквартирного жилого дома № 7А по ул. Кобаскино г. Саранска, действующей (его) на основании Устава и протокола общего собрания от « » декабря 2018 г. № 1 собственников помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Устава ТСЖ «7А» и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « » декабря 2018 г. (протокол прилагается).

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием членов ТСЖ, созданного для многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме независимо от их членства в ТСЖ «7А».

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными и правовыми актами РФ.

1.4. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

«**многоквартирный дом**» - индивидуально-определённое здание, которое состоит из структурно обособленных помещений (квартир и нежилых помещений), обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в этом здании, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях и в таком здании в целом;

«**собственник помещения в многоквартирном доме**» - лицо, которому на праве собственности принадлежит помещение в многоквартирном доме, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме;

«**наниматель и арендатор помещения**» - лицо, которому на праве владения и пользования собственником за плату передано помещение;

«**органы управления многоквартирным домом**» - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет МКД, председатель совета МКД, правление ТСЖ (ЖСК), председатель правления ТСЖ (ЖСК);

«**доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**» - доля собственника помещения в многоквартирном доме, определяемая отношением общей площади указанного помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме ($S = \text{общая площадь} / \text{сумма общих площадей}$).

«**общая площадь жилого помещения**» - площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

«**обязательные платежи собственников помещений**» - плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации, обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги;

«**нежилое помещение в многоквартирном доме**» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«внутридомовые инженерные системы» - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению в отсутствие централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

«индивидуальный прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в части жилого дома (части жилого дома) или домовладении;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

«норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности управляющей организацией по подаче любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и общего имущества в многоквартирном доме;

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие предоставление коммунальных ресурсов;

«степень благоустройства многоквартирного дома» - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление собственникам коммунальных услуг тех видов, которые должны быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

«общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» - имущество, находящееся в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме (помещения общего пользования) и принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания нескольких многоквартирных домов, а также

пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

«управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, уполномоченное собственниками жилого многоквартирного дома осуществлять управление данным домом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечение за счёт потребителя жилищно-коммунальными услугами.

Управление многоквартирным жилым домом осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом;

«управление многоквартирным домом» - комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на соблюдение стандартов и (или) нормативов содержания общего имущества в многоквартирном доме, параметров качества предоставления жилищных и коммунальных услуг лицам, занимающим помещения в многоквартирном доме, в целях обеспечения им благоприятных и безопасных условий проживания, который включает:

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- организацию обеспечения собственников жилищными и коммунальными услугами;
- совершение от имени ТСЖ и за его счёт сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договора на предоставление жилищных и коммунальных услуг, договора о возмещении затрат связанных с предоставлением отдельным категориям населения, проживающего в Республике Мордовия, мер социальной поддержке по оплате жилья и коммунальных услуг);
- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление от имени ТСЖ расчётов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг;
- подготовку смет доходов и расходов для ТСЖ по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жилого дома;
- осуществление сбора платежей с собственников, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;
- ведение необходимой работы, связанной с регистрацией и выпиской по месту жительства собственников, нанимателей и членов их семей;
- представление интересов ТСЖ в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;
- осуществление технического надзора и контроля над качеством предоставляемых ТСЖ сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

«техническое обслуживание» - работы по контролю за состоянием общего имущества в многоквартирном доме, поддержанию его в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Периодичность осмотров определяется в соответствии с действующим законодательством;

«содержание общего имущества» - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния;

«текущий ремонт общего имущества» - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период эксплуатационного срока объекта (дома), и направленных на восстановление исправности и работоспособности общего имущества многоквартирного дома, частичного его восстановления с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией;

«размер платы за жилое помещение» - плата, включающая в себя плату за работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, плату за пользование жилым помещением (плату за наем). Размер платы за жилое помещение устанавливается одинаковой для собственников помещений в многоквартирном доме из расчета 1 кв. метра общей площади занимаемого помещения;

«отчетный период» - период деятельности управляющей организации, за который отчитывается перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

2.2. Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» заданию «Собственника» в течение согласованного Договором срока услуг и выполнение работ

а) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Ковалевское, д. № 7А, корп. —;

б) по предоставлению коммунальных услуг (водо-, тепло-, электроснабжение, водоотведение);

в) иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельными договорами между «Собственниками» и соответствующими подрядными организациями или в соответствии с федеральными, региональными и местными программами по проведению капитального ремонта в многоквартирных жилых домах.

2.3. Настоящий Договор заключается с целью обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов «Собственников», а также иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме по другим законным основаниям (нанимателя, арендатора);
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (подачи коммунальных ресурсов) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- предоставление коммунальных услуг «Собственникам» (нанимателям, арендаторам);
- учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги с отражением бухгалтерских операций по начислению, оплате и учету задолженности на балансе многоквартирного дома, учитывая как целевые платежи «Собственника»;
- своевременные расчеты с ресурсоснабжающими организациями и подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения условий настоящего Договора;
- иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.4. Все действия, совершаемые «Управляющей организацией» в ходе реализации условий настоящего Договора, совершаются за счет средств «Собственников» (нанимателей, арендаторов) и в интересах «Собственников» (нанимателей, арендаторов).

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в Приложении №2 к настоящему Договору.

Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном «Соглашении» в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания «Собственников».

2.7. Техническое состояние переданного в управление общего имущества в вышеуказанном многоквартирном доме фиксируется в Акте технического состояния, составленном на момент передачи дома представителями обеих сторон по настоящему договору. «Управляющая организация» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора. «Управляющая организация» не несет ответственности по обязательствам, в том числе и по оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги, возникшие до начала действия настоящего договора управления.

2.8. При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт общего оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

2.9. В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также по содержанию и ремонту наружных подводящих водо- тепло- газо- энерго сетей и сетей водоотведения. Управляющая организация вправе информировать Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.10. Факт передачи в управление многоквартирного дома оформляется Актом приема-передачи.

В случае, если ранее управление вышеуказанным многоквартирным домом осуществлялось другой «Управляющей организацией», то Акт приема-передачи составляется и подписывается с участием представителей этой организации. К Акту приема-передачи, помимо Акта технического состояния, также прилагаются техническая документация на многоквартирный дом, а также другие бухгалтерские, правовые, статистические, административно-распорядительные и т.п. документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. По заданию «Собственника» управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством и нормативно - правовыми актами РФ и РМ с наибольшей выгодой в интересах «Собственников» в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить качественное выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме согласно Приложению №2 к настоящему Договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании «Собственников» по согласованию с «Управляющей организацией», закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих «Сторон».

3.1.3. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет «Собственника» договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

3.1.4. Контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками.

3.1.5. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам.

3.1.6. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов

3.1.7. Представлять интересы «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях организационно-правовых форм.

3.1.8. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками поставщиками коммунальных услуг.

3.1.9. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов

3.1.10. Хранить и актуализировать техническую документацию (базы данных многоквартирного дома, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №1, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) и в соответствии с результатами осмотров

- корректировать базы данных, отражающих состояние дома;
- формировать планы ремонтных работ (текущего и капитального) на среднесрочную и долгосрочную перспективу.

3.1.12. По заданию «Собственника» от своего имени заключать соответствующие гражданско-правовые договоры в установленном порядке с третьими лицами.

3.1.13. Обеспечить предоставление иных услуг (интернет, радиовещание, кабельное телевидение, видеонаблюдение, домофон, кодовый замок двери подъезда и другие) по решению общего собрания «Собственников» за отдельную плату на основе возмездных договоров с третьими лицами.

3.1.14. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги «Собственнику», если иное не установлено действующим законодательством.

3.1.15. Предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в необходимом объеме и качестве, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.16. Требовать внесения платы от «Собственника» (нанимателя, арендатора) в полном объеме и в срок, неоплаченного в сроки, установленные законодательством РФ и РМ и настоящим Договором.

3.1.17. Уведомлять «Собственников» (нанимателей, арендаторов) об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.18. Принимать претензии «Собственника» (нанимателя, арендатора) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, «Управляющая организация» обязана рассмотреть претензии и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения претензии в порядке и сроки, установленные действующим законодательством. В случае отклонения претензии от удовлетворения «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение «Собственнику» (нанимателю, арендатору) извещение о дате его получения, регистрационный номер и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.19. Представлять «Собственнику» (нанимателю, арендатору) предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных помещений, сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других условиях, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.20. Предоставлять по требованию «Собственника» или уполномоченного им имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, с учетом требований пункта 3.1.18. Договора.

3.1.21. Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг представлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) по предоставлению информации о сроках их выполнения (оказания) в текущем году.

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

3.1.24. Информировать в письменной форме «Собственника» (нанимателя, арендатора) об изменении размера платы (тарифа) за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах, на официальном сайте «Управляющей организации» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также на информационных стендах дома и в помещении «Управляющей организации».

3.1.25. Обеспечить выдачу «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) платежных документов не позднее ____ числа оплачиваемого месяца.

По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) представлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально занимаемому помещению и коммунальные услуги.

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

3.1.27. В случае проведения ремонтных работ, связанных с демонтажом, монтажом общего имущества «Собственников» (нанимателя, арендатора), проходящего через помещения занимаемое «Собственником» (нанимателем, арендатором), не менее чем за три дня до начала проведения работ согласовать с «Собственником» (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ.

3.1.28. По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) производить сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и Договором, а также с учетом правильности зачисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления ежеквартально, расшифровкой затрат по «содержанию» и «ремонту» мест общего пользования согласно действующего экспертного заключения платы за жилое помещение, разработанного Управлением экономики, муниципального заказа, цен и тарифов Администрации города, включая дополнительно не входящие в тариф на обслуживание жилого многоквартирного дома затраты произведенные управляющей организацией на техническое обслуживание наружных инженерных сетей, находящихся на балансе ТСЖ.

3.1.30. В течение срока действия Договора размещать на своем сайте и на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору и в порядке, определяемом действующим законодательством.

3.1.31. На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) «Собственника» (нанимателя, арендатора).

3.1.32. В случае расторжения Договора:

- передать «Собственнику» техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора;
- произвести выверку расчетов по платежам «Собственника» (нанимателя, арендатора) по счет обязательств по Договору с последующим составлением Акта выверки расчетов;

Расчеты между «Управляющей организацией» и «Собственником» по Актам выверки производятся в течение календарного месяца после его составления.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (5 Договора).**3.2. «Управляющая организация» вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы, неустоек (штрафов, пеней) по Договору в полном объеме в соответствии с представляемыми платежными документами и действующим законодательством РФ и РМ.

3.2.4. Принимать все предусмотренные действующим законодательством меры по досудебному и судебному порядку взыскания основной задолженности по обязательствам по платежам, дополнительным взносам и пени в отношении злостных неплательщиков.

3.2.5. Взыскивать с «Собственника» (нанимателя, арендатора) помещений в установленном порядке действующего законодательства РФ задолженность по оплате услуг в рамках Договора либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг иным лицам без согласия «Собственников».

3.2.6. Заключать с «Собственниками» индивидуальные договоры гражданско-правового характера на предоставление услуг и выполнение работ, не предусмотренных условиями настоящего договора и не предусматривающих использование общего имущества дома.

3.2.7. В случае отсутствия предложений от «Собственника» самостоятельно определять объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перераспределять денежные средства в течении года по видам работ, учитывая техническое состояние дома, заявления «Собственника» и предписания контролирующих органов исполнительной власти на устранение выявленных дефектов и недостатков.

3.2.8. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», данным, предоставленным «Собственником» (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчет) в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования так и в помещениях «Собственника» (нанимателя, арендатора), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.10. 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 действующим законодательством.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Без предварительного уведомления собственника (потребителя) приостановление предоставления коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании сетей, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.2.12. При возникновении аварийных ситуаций, угрожающих жизни или здоровью граждан, а также ситуаций, которые могут привести к причинению вреда их имуществу (прорывы сетей водоснабжения, электроснабжения или теплоснабжения, а также водоотведения, приводящие к угрозе возникновения пожара, затопления водой или фекалиями), в случае длительного отсутствия «Собственника» (нанимателя, арендатора) и невозможности установления его местонахождения, «Управляющая организация» имеет право произвести присутствие представителей (родственника, председателя Совета МКД и т.п.) «Собственника» (нанимателя, арендатора), а также государственных или муниципальных органов (МЧС, полиции, органа местного самоуправления) вскрытие дверей такого помещения с целью устранения аварии и минимизации ее последствий.

3.2.13. При отсутствии предложений со стороны «Собственника» по порядку оформления отчетности за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и формам отчетности самостоятельно определять их в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.14. Выполнять в текущем году по поручению «Собственника» или предписанию контролирующего органа исполнительной власти дополнительные работы по ремонту общего имущества сверх работ, предусмотренных настоящим Договором.

Учитывать перечень и стоимость дополнительно выполненных в текущем году работ при планировании перечня работ и определении цены договора на следующий год.

3.2.15. Вносить изменения в Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решений, принятых на общем собрании «Собственников» помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Вносить предложения в органы управления «Собственника» по эффективному использованию общего имущества дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда и качества оказываемых услуг.

3.2.17. Проверять соблюдение «Собственниками» (нанимателями, арендаторами) правил пользования общим имуществом и проживания в многоквартирном доме, в том числе санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-строительных, противопожарных и эксплуатационных норм и требований, а также других обязательств, предусмотренных в индивидуальных договорах.

3.2.18. Нести иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ними другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства РФ и других государственных органов власти РФ и РМ, а также настоящим Договором.

3.3. «Собственники» помещений обязуются:

3.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доли участия в нем и бремя расходов по содержанию занимаемых ими помещений.

3.3.2. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей в установленные сроки и порядке, определяемые Договором и нормами действующего законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» сведения о смене «Собственника». Сообщить «Управляющей организации» информацию о новом «Собственнике» и дату вступления нового «Собственника» в свои права.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Управляющей организации», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, работ по ликвидации аварий, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3.5. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» контактные телефоны и адреса «Собственников» для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника» при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Обеспечить использование помещения по целевому назначению в строгом соответствии с требованиями ЖК РФ, Правилами пользования, эксплуатации и проживания в данных помещениях, расположенных в многоквартирном жилом доме, а также санитарно-

гигиеническими, экологическими, архитектурно-строительными, противопожарными, и нормами и требованиями, установленными действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а именно:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической дополнительные секции приборов отопления;
- в) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подкл (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- г) несанкционированно подключать оборудование «Собственника» (наименование арендатора) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения в внутридомовые инженерные системы.
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к повреждению помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- ж) не загромождать эвакуационные пути и помещения общего пользования, подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами;
- 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 создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в период с 23.00 до 6.00 часов (ремонтные работы производить только в период с 6.00 до 23.00 часов);
- л) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;

3.3.7. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

3.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подведенных коммунальных ресурсов.

3.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, перепланировке и переустройстве принадлежащего «Собственнику» помещения строителем руководствоваться ЖК РФ и действующими нормативными актами.

3.3.11. Не допускать осуществления переустройства, перепланировки помещений принадлежащих «Собственнику» на праве собственности, а также переоборудования находящихся в данных помещениях инженерных сетей и оборудования без наличия утвержденных проектов, получения соответствующих разрешений и согласований уполномоченных государственных и муниципальных органов, выданных в соответствии с законодательством РФ, в установленном порядке и на условиях, предусмотренных нормами жилищного законодательства РФ, а также нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г.о. Саранск.

В случае обнаружения самовольных перепланировок и переоборудования, создающих реальную опасность или приведших к порче несущих и иных строительных конструкций и нарушению функциональных способностей инженерных сетей и оборудования, незамедлительно сообщать об этом «Управляющую организацию» и принимать совместные меры по восстановлению помещений, инженерных сетей и оборудования в первоначальном работоспособном состоянии за счет средств лиц, совершивших и (или) допустивших подобные нарушения.

3.3.12. Не разрешать и не допускать использования общего имущества многоквартирного дома собственниками и другими пользователями помещений в личных целях собственных нужд, в том числе с проведением его перепланировки, переустройства, переоборудования, которое ведет к ущемлению жилищных и иных прав других собственников помещений РФ.

О выявленных случаях сообщать «Управляющей организации» и принимать соответствующие действия по пресечению выявленных нарушений и восстановлению общего имущества в первоначальном, работоспособном виде за счет средств виновных лиц.

3.3.13. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора «Управляющей организации» необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и документы, связанные с управлением данным домом, при их наличии.

3.3.14. Информировать «Управляющую организацию» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае если жилое помещение оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.15. Оперативно и всесторонне рассматривать и принимать решения по предложениям поступившим от собственников помещений в адрес «Управляющей организации» в отношении действий настоящего договора и касающимся вопросов улучшения условий и содержания управления, содержания, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества, оказания коммунальных услуг надлежащего качества в необходимом объеме, а также изменения размера финансирования выполняемых работ и оказываемых услуг, в том числе изменения тарифов и размеров обязательных платежей.

3.3.16. Приглашать представителей «Управляющей организации» на общие собрания собственников помещений, в повестку дня которых включены вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом и выполнения «Сторонами» условий настоящего договора, при этом письменно сообщая о принятых по данным вопросам решениях в десятидневный срок после принятия решения, требующих немедленного исполнения – незамедлительно.

3.3.17. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации иными федеральными законами, нормативными правовыми актами органов государственной власти и настоящим договором.

3.4. «Собственники» помещений имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ по оказанию услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ по предоставлению услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующую квалификацию на проведение экспертных работ и поручение «Собственниками» оформленное в письменном виде.

3.4.3. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества жилищно-коммунальные услуги.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом энергоресурсов (или износ энергоресурса).

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации»:

- проведения проверок качества поставки коммунальных ресурсов;
- оформления Акта о некачественно предоставленной коммунальной услуге и предоставлении его ресурсоснабжающей организации;
- изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении данных о некачественном качестве и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и РМ.

3.4.6. Обратиться к «Управляющей организации» в письменной форме или сделать заявление в течение 6-ти месяцев с момента выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с «Управляющей

организации» извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.4.7. Дать согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.5. «Собственник» не вправе:

3.5.1. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с «Управляющей организацией», подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.5.4. Нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или через обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Требовать изменения размера платы если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется исходя из обязательных платежей, вносимых «Собственником» (нанимателем, арендатором) за жилищно-коммунальные услуги.

При этом:

а) размер платы за помещение, включающий плату за содержание и ремонт помещения и услуги по управлению многоквартирным домом, устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений «Управляющей организации» в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной принадлежащему «Собственнику» (нанимателю, арендатору) жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Если на общем собрании собственников помещений не принято решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт помещения, за управление многоквартирным домом размер платы устанавливается по тарифам, устанавливаемым представительным органом местного самоуправления г.о.Саранск;

б) размер платы за коммунальные услуги устанавливается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта РФ, исходя из объема потребляемого коммунального ресурса, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из норматива потребления коммунальных услуг, утвержденного в установленном действующим законодательством порядке.

Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива не являются основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.2. По согласованию Сторон в состав обязательных платежей могут быть включены накопительные платежи в фонд капитального ремонта, расходование которых имеет целевое назначение.

4.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному договору. Решение общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. 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 и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.4. В случае изменений решений по размеру платы за жилое помещение «Стороны» осуществляют расчеты по настоящему Договору по измененным тарифам с момента их изменения без дополнительного соглашения.

4.5. Ежемесячная плата Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади помещений Собственника на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Оплата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Счет является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.8. Вся ответственность за объем потребления коммунальных ресурсов возлагается на «Собственников» (нанимателей, арендаторов).

4.9. Движение денежных средств собственников помещений МКД за услуги «Управляющей организации» и потребленные коммунальные услуги должны отображаться на лицевом счете дома.

4.10. Оплата собственниками оказанных по договору услуг осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета-извещения – для физических лиц, счет-фактуры для юридических лиц.

В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.11. 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 РФ.

4.12. 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 гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.14. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.15. Неиспользование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Контроль за выполнением

Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

5.1. Управляющая организация ежеквартально предоставляет ТСЖ в письменной форме отчет по предоставленным жилищно-коммунальным услугам (приложение №4).

5.2. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

5.3. Порядок рассмотрения Управляющей организацией поступивших обращений регламентируется действующим законодательством.

6. Ответственность сторон.

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

6.2. В случае несвоевременной оплаты и (или) оплаты, произведенной не в полном объеме за жилищно-коммунальные услуги начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер пени указывается в счете ежемесячно и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

6.3. 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, а также пеней в соответствии с п. 6.2. Договора.

6.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим (обслуживаемым) имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль, который также входит в состав общего имущества) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентилей – в первом сварном соединении на стояках, либо место соединения стояка с контргайкой отопительного прибора; на системе канализации – плоскость раструбы тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире, нежилом помещении); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в щитке.

Индивидуальные приборы учета не относятся к общему имуществу.

По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение (оконные заполнения и входная дверь квартир и нежилых помещений в состав общего имущества не входят).

«Управляющая организация» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

Внешней границей эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» являются сети электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

В границы эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» в рамках настоящего Договора не входят сети проводного телерадиовещания (в том числе и коллективные антенны), кабельного телевидения, оптоволоконной сети, домофона, линий телефонной связи и других подобных сетей, а также оборудование, расположенное на указанных сетях.

Также в состав общего имущества не входит имущество, самовольно возведенное собственниками, нанимателями помещений, а также совместно проживающими в занимаемом

ими помещении гражданами, в том числе, сведения о котором не внесены (не отражены) технической документации дома в установленном законодательством порядке.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. В том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инженерных систем в жилом помещении.

6.6. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров и жалоб.

7.1. Споры, возникающие в ходе исполнения «Сторонами» своих договорных обязательств 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются «Собственниками» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Управляющей организации».

7.3. В случае совершения «Стороной» настоящего Договора действий, противоречащих условиям настоящего Договора, его целям и принципам, «Сторона», выявившая такие нарушения, обязана в двухнедельный срок с момента, когда она узнала или должна была узнать о нарушении её прав, направить претензию в адрес «Стороны», совершивший такие действия, а последняя в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть её в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств, к которым относятся пожар, стихийные бедствия, военные операции любого характера, блокады, запрещения экспорта или импорта, другие, не зависящие от «Сторон» обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы «Управляющая организация» осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно 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 управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. В случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения «Сторонами» обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе:

- отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.
- предпринять дополнительные переговоры для отработки приемлемых альтернативных способов исполнения обязательств по настоящему Договору.

При этом ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана в срок не позднее недели известить в письменном виде другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению данных обязательств. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, влияющих на возможность исполнения «Стороной» своих обязательств по настоящему Договору.

9. Условия действия, изменения и прекращения договора.

9.1. Настоящий договор заключен на срок на 3 год (а), начало действия договора с «февраля» 2019 года.

9.2. Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

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

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;
- «Собственники» приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми «Управляющей организации»;

б) по инициативе собственников в случае:

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

9.2.2. По обоюдному соглашению Сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

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

9.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 8 Договора.

9.3. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта а) пункта 9.2.1. Договор

9.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации» по основаниям, указанным в Договоре, «Управляющая организация» одновременно с уведомлением «Собственника» (нанимателя, арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти местного самоуправления г.о.Саранск о расторжении Договора.

9.5. Возможно досрочное расторжение Договора в порядке и на основании предусмотренных действующим гражданским и жилищным законодательством РФ, а также условиями настоящего Договора, во внесудебном или судебном порядке:

- по взаимному соглашению «Сторон»;

- по решению общего собрания собственников помещений об изменении способа управления многоквартирным домом либо о переходе на самостоятельное управление домом.

Досрочное расторжение договора, независимо от оснований, производится не ранее чем через 2 месяца с момента уведомления «Сторонами» друг друга о принятии такого решения оформляется дополнительным соглашением в письменной форме, которое подписывается уполномоченными представителями обеих «Сторон».

9.6. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, выбранная для управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

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

10.4. Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы «Управляющая организация» осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально общему количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.5. Справочная информация:

Справочная информация: тел. 376-379 8-929-1904628 аварийная диспетчерская служба.

Режим работы ООО «ГАРАНТ-СЕРВИС» Начало рабочего дня: с 8-00
 Окончание рабочего дня: в 17-00
 Выходные дни: суббота, воскресенье.
 Аварийная служба: с 17-00 до 8-00, выходные дни круглосуточно.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	ТСЖ
Общество с ограниченной ответственностью «ГАРАНТ-СЕРВИС» ИНН/КПП: 1327031859/132701001 ОГРН: 1181326000613 Юр.адрес: 430034, респ. Мордовия, город Саранск, улица Коваленко, дом 7а, квартира 68 р/сч.40702810139000004605 в Мордовском отделении №8589 ПАО СБЕРБАНК к/сч: 30101810100000000615 БИК: 048952615	ТСЖ «7А» РМ, г.Саранск, ул. Коваленко 7А ИНН/КПП 1327008151 / 132701001 ОГРН: 1091327000533
Директор _____ Кузьмин А.В.	Председатель правления ТСЖ «7А» _____ Буров Д.А.
	

СОСТАВ
и состояние общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Саранск, ул. Соваленко, д. 7А, корп. —

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>21</u> шт. Площадь пола – <u>615</u> кв.м Материал пола – <u>м/б</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта – _____ шт. в том числе: пола – _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>21</u> шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола – <u>м/б</u>	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта – _____ шт. в том числе пола – _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>37</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>м/б</u> Материал ограждения – <u>металл</u> Площадь – _____ кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта – _____ шт. В том числе: лестничных маршей – _____ шт. ограждений – _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – <u>3</u> шт. - иные шахты – _____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола – _____	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт. в том числе пола – _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Технические этажи	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>300</u> кв.м Материал пола – _____	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования ПБ – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, указать характеристику нарушений).
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>хвб, хвб отопительная</u> 2. <u>насосная станция</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____;	Санитарное состояние – _____ (указать: удовл. или неуд.). Требования ПБ – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, указать характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____;
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>ленточный</u> Количество проходов – <u>24</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты). Количество проходов, требующих ремонта – _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – шт. <u>3</u> Площадь стен в подъездах <u>1494</u> кв.м Материал отделки: стен <u>штукатурка</u> Площадь потолков <u>38</u> кв.м Материал отделки потолков _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте – _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв.м Материал стены и перегородок _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте _____ кв.м

	Материал отделки стен _____. Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков _____	_____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - <u>кирпич</u> . Площадь - <u>3,19</u> тыс. кв. м Длина межпанельных швов - ____ м.	Состояние - _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления - ____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - ____ м.
Перекрытия	Количество этажей - <u>9</u> Материал - <u>ж/б</u> . Площадь - <u>3665</u> тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - ____ кв.м
Крыши	Количество - <u>1</u> шт. Вид кровли - <u>металл</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>рубероид</u> Площадь кровли - <u>900</u> кв.м Протяженность свесов - ____ м Площадь свесов - ____ кв. м Протяженность ограждений - ____ м	Характеристика состояния - _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта - ____ кв.м площадь крыши, требующей текущего ремонта - ____ кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>6</u> шт. из них: деревянных - <u>3</u> шт. металлических <u>3</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - ____ шт. из них деревянных - ____ шт. металлических ____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - <u>29</u> шт. из них деревянных - <u>29</u> шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - ____ шт. из них деревянных - ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>3</u> шт. В том числе: грузовых - ____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность <u>0,4</u> т. Площадь кабин - ____ кв.м	Количество лифтов, требующих замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Мусоропровод	Количество - <u>3</u> шт. Длина ствола <u>25</u> м Количество загрузочных устройств - <u>23</u> шт.	Состояние ствола <u>хорошо</u> . (удовл. или неуд. - указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>60</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>кирпич</u> Протяженность вентиляционных каналов - ____ м Количество вентиляционных коробов - <u>76</u> шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - ____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - <u>60</u> шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовл. или неуд. - указать дефекты).
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - <u>48</u> шт. Количество водосточных труб - ____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов, требующих замены - ____ шт. ремонта - ____ шт. Количество водосточных труб, требующих замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.

	Протяженность водосточных труб - ___ м Протяженность водосточных желобов - ___ м	
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - <u>1</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Светильники	Количество - <u>33</u> шт.	Количество светильников, требующих замены ___ шт. Количество светильников, требующих ремонта ___ шт.
Системы дымоудаления	Количество - <u>-</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>29</u> шт. Длина магистрали - м. <u>147</u>	Длина магистрали, требующая замены - ___ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - ___ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>147</u> м.	Длина сетей, требующая замены - ___ м
Котлы отопительные	Количество - ___ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострунном исчислении: 1. <u>57</u> мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта ___ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - <u>4</u> шт. вентилей - <u>46</u> шт. кранов - <u>76</u> шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - ___ шт. вентилей - ___ шт. кранов - ___ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ___ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - ___ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 1. <u>металл 206</u> шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. <u>металл 76</u> шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ___ шт. Марка _____	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Насосы	Количество - ___ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>57</u> мм. <u>32,25</u> м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих окраски - ___ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>57</u> мм. <u>32,25</u> м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих окраски - ___ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек - <u>3</u> шт;	Требует замены или ремонта: здвижек - ___ шт;

	вентилей - <u>82</u> шт. кранов - <u>170</u> шт.	вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>Одом 1 хвс-1 зсс-1</u> 2. <u>Земфира</u> ?	Указать дату следующей поверки для приборов учета: 1. _____; 2. _____;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____;	Состояние для каждого вида сигнализации (удовл. или неуд., указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100</u> мм. <u>чугун</u> , _____ м. 2. _____ мм. <u>188</u> , _____ м.	Диаметр, материал и протяженность требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>32</u> мм. _____, <u>ст.</u> 2. _____ мм. _____, _____ м.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - <u>82</u> шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - <u>2</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - <u>6</u> шт. кустарники - <u>4</u> шт.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столбы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние (удовл. или неуд., указать дефекты)

« _____ » « _____ »

_____/_____/_____/ Буров

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД
г. Саранск, ул. _____, д. _____, корп. _____

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	5 раз(а) в неделю	но не реже предусмотренных нормативами по эксплуатации жилищного фонда
1.2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	1 раз(а) в неделю	
1.3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз(а) в месяц	
1.4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз(а) в год	
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год	
1.6.	Уборка чердачного и подвального помещения	по мере необходимости	
1.7.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз(а) в год	
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД¹			
2.1.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю	
2.2.	Полив тротуаров	По мере необходимости	
2.3.	Убора мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю	
2.4.	уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз в неделю	
2.5.	Полив газонов	По мере необходимости	
2.6.	Стрижка газона	По мере необходимости	
2.7.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	
2.8.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	
2.9.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в двое суток	
2.10.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада	
2.11.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	
2.12.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
3.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
3.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю	
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
4.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год	
4.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
4.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	
4.4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
4.5.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
5.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка – по мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах	

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

		проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
5.2.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
5.3.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения проверки _____ шт.
5.4.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
5.5.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
5.6.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
5.7.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
6.1.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 15 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 15 минут после получения заявки диспетчером.
6.2.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - 1сутки(ок), нарушение водоотвода - 1сутки(ок), замена разбитого стекла - 1сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 1 суток, неисправность электрической проводки оборудованных часов, неисправность лифта - 3 часов с момента получения заявки.
VII. Прочие услуги		
7.1.	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год
7.2.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащённости общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии, поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расходов потребляемых энергетических ресурсов, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; утепление многоквартирных домов, квартир и мест пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильных стиральных машин со сроком службы выше 15 лет в энергоэффективные модели); повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)

Приложение №3
к договору управления
многоквартирным домом
от «06» февраля 20 19 г.

Отчет

Управляющей организации

перед собственниками по предоставленным жилищно-коммунальным услугам за _____ 201__ г.

№ п/п	Наименование расходов	Произведено расходов (предъявлено к оплате)	Начислено жильцам	Оплачено жильцами
1	2	3	4	5
	Площадь дома			
1	Содержание и ремонт жилых помещений, всего			
1.1	Содержание жилого фонда			
а	Санитарное состояние подъездов и придомовой территории - всего			
	в т.ч. з/плата рабочих, занятых обеспечением санитарного состояния подъездов и придомовых территорий			
	отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды			
	материалы			
б	Содержание лифта			
	в т.ч. техническое обслуживание лифта			
в	Вывоз твердых бытовых отходов			
г	Дезинсекция и дератизация			
д	Услуги сторонних организаций (очистка кровли, заделка швов)			
е	Общексплуатационные расходы с содержанием службы по тех. надзору			

1.2	Текущий ремонт и техническое обслуживание жилого фонда			
б	техническое обслуживание и ремонт внутридом.оборудования			
	в т.ч. з/плата рабочих, занятых техническим обслуживанием и ремонтом внутридом.оборудования			
	отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды			
	материалы			
в	Аварийное обслуживание			
г.	Общексплуатационные расходы с содержанием службы по тех.надзору			
1,3	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом			
	в т.ч. з/плата			
	отчисления от заработной платы во внебюджетные фонды			
	Общексплуатационные расходы			
1,4	Техническое обслуживание и ремонт наружных сетей теплоснабжения, г/х водоснабжения, водоотведения			
	ИТОГО по жилищным услугам			
2	Коммунальные услуги			
а	Отопление			
б	Горячее водоснабжение (подогрев)			
в	Холодное водоснабжение			
г	Водоотведение			
д	Электроэнергия			
	ИТОГО по коммунальным услугам			

ВСЕГО		
-------	--	--

Директор

Гл.бухгалтер





14 (архив № 22)
меще
незарег
но пермисия
потреба и сурвент