

ДОГОВОР № 153

управления многоквартирным домом

город Рыбинск

01.04.2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК МИР», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Грушина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых и не жилых) многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий многосторонний Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ярославская область, город Рыбинск, улица Герцена д.12 корпус 3, о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол № 1 от 30.03.2018 года) в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников жилых / не жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 4, 5) в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3), предоставлять коммунальные услуги (Приложение № 6) Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного типа.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущества** – это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен сторонами договора в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.4. **Текущий ремонт** – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определен сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору. Удельный вес заменяемых элементов в процессе текущего ремонта не превышает:

- кровельные покрытия – 50 %
- покрытия полов – 20 %
- остальные конструкции и инженерное оборудование – 15 %

от их общего объема в многоквартирном доме.

2.1.5. **Капитальный ремонт** – это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, либо восстановлением в объеме, превышающем объемы работ, указанные в пункте 2.1.4. настоящего Договора.

2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим договором. В случае неурегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, либо от своего имени и за счет

Собственников.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению № 4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению № 5. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет Собственников.

3.1.3. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам (нанимателям жилых помещений) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, включая оплату за установку и содержание общедомовых приборов учета, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.4. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

3.1.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.6. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.

3.1.7. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 2. Обходы и осмотры осуществляются с периодичностью, установленной Постановлением Госстроя №170 от 23.09.2003 года.

3.1.8. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.9. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.10. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.12. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации (Собственников (нанимателей), членов их семей, лиц пользующихся жилыми помещениями в доме на иных основаниях) по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, осуществлять ведение и хранение квартирных карточек (домовых книг), карточек регистрации.

3.1.13. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 10 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно информировать его о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.15. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.16. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора, а также акт выполненных работ, не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным, путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на информационных досках в многоквартирном доме либо на общем собрании Собственников, созванном по инициативе Собственников. Отсутствие возражений собственников по объему, качеству и стоимости работ (услуг) указанных в акте, отчете в течение 10 дней с момента размещения указанных документов на официальном сайте Управляющей организации, на федеральном информационном портале в сети Интернет, означает принятие работ, услуг в полном объеме.

3.1.17. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома либо указания в счетах-квитанциях.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей организации:
наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мир»;
место нахождения: 152 903, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Волжская набережная, д. 205, офис 9,
сведения о государственной регистрации: ИНН 7612046830, КПП 7611201001, свидетельство ОГРН от 10.08.2015 года № 1157627015864,
Е-mail: uk-mir@bk.ru, телефон: 23-17-40 (офис в г. Рыбинске), 66-26-55, 89657262655.
Диспетчер аварийного-участка: 66-26-55 (звонок с мобильного), 89657262655 (звонок со стационарного телефона)

3.1.20. во исполнение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и энергетической эффективности, в том числе требований Федерального закона № 261 – ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Управляющая организация обязуется:

3.1.20.1. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергоучету, энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами.

3.1.20.2. Заключать энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями и (или) специализированными энергосервисными компаниями и принимать на себя обязательства по исполнению энергосервисного договора.

3.1.20.3. Включать в энергосервисные договоры следующие условия:

а) о величине экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении, определяемой в виде уменьшения в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных услуг

о величине экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении, которая определяется как произведение величины экономии коммунальных услуг (ресурсов) в натуральном выражении и цен (тарифов) соответствующего ресурса, действовавших на дату подписания договора или на дату осуществления платежей по договору

б) о сроке действия энергосервисного договора, определяемого исходя из срока необходимого для достижения установленной договором величины экономии коммунальных услуг (ресурсов). Срок действия энергосервисного договора должен быть достаточным для возмещения Исполнителю затрат на реализацию мероприятий.

в) о цене энергосервисного договора, которая определяется как стоимость сэкономленных энергоресурсов, или порядке ее определения исходя из величины плановой или фактической экономии в стоимостном выражении, рассчитанной на основе цен (тарифов) на коммунальный ресурс, действующих на дату подписания энергосервисного договора или на дату осуществления платежей, в том числе в виде доли от этой величины.

г) о порядке расчетов, которые должны осуществляться собственниками помещения в МКД через единый платежный документ, путем распределения достигнутой в результате реализации энергосберегающих мероприятий величины экономии коммунальных услуг (ресурсов) в денежном выражении между сторонами договора.

д) о порядке распределения между Сторонами энергосервисного договора величины дополнительной экономии энергоресурсов, определяемой как положительная разница между величиной планируемой экономии энергетических ресурсов и величиной фактически достигнутой экономии энергетических ресурсов.

Платежи по энергосервисному договору не могут превышать фактическую величину экономии коммунальных ресурсов в стоимостном выражении. Расчеты по энергосервисному договору осуществляются исключительно после фактически достигнутой и подтвержденной экономии коммунальных ресурсов в соответствующем периоде.

3.1.20.4. Совершать действия, направленные на повышение энергоэффективности общедомового имущества, включая заключение энергосервисных договоров со специализированными энергосервисными организациями, информировать Собственников о результатах внедрения энергосервисных мероприятий.

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

3.1.20.6. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников на ежегодном общем собрании собственников, проводимом по инициативе Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
- 3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.
- 3.2.3. Требовать внесения платы с Собственников (нанимателей, арендаторов) за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.
- 3.2.5. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.
 - 3.2.5.1. Обращаться от имени Собственника и защиту его интересов в органы судебной системы РФ по любым вопросам, входящим в предмет настоящего Договора без получения доверенности от Собственника.
- 3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое)*помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 3.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственника и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.
- 3.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.
- 3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.
- 3.2.11. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость таких работ, выполненных Управляющей организацией. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.
- 3.2.12. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». Подписание настоящего договора является официальным согласием Собственника на передачу его персональных данных для обработки третьим лицам, в случае привлечения Управляющей организацией третьих лиц для исполнения обязанностей, установленных пунктами 3.1.3., 3.1.4. настоящего договора.
- 3.2.13. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе заключать договоры на установку общедомовых приборов учета и (или) энергосервисные договоры, а так же поручать выполнение своих обязательств по настоящему договору подрядным организациям.
- 3.2.14. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях индивидуальных приборов учета 2 (два) и более месяцев подряд производить расчет размера оплаты услуг исходя из нормативов, установленных в установленном порядке, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.
- 3.2.15. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, не входящих в предмет настоящего договора, путем размещения информации на счете-квитанции. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.
- 3.2.16. Распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям.
- 3.2.17. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением

соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 30 дней), Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

3.2.18. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.19. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома.

3.2.20. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.21. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.).

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении №2;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;

3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ;

3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, не согласованного с Управляющей организацией подключения к распределительным этажным электрическим щитам;

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.

3.3.14. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- 1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) смены Собственника жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;

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

3.3.15. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию;

3.3.16. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.17. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.19. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.3.20. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.21. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.22. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.23. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель в отдельно взятом жилом (нежилом) помещении может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт.,

Электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт.,

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь , 1,1 - 1,5 кВт.,

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.,

Стиральная машинка -2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.24. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.

3.3.25. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.26. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

3.3.27. Соблюдать следующие требования: не осуществлять монтаж и демонтаж общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на МКД и помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.28. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Собственники вправе:

- 3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.
- 3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
- 3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.4.8. Собственники нежилых помещений вправе заключать с управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.4.9. Осуществлять контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
 - актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:
- плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
 - плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - плата за коммунальные услуги;
 - плата за услуги по управлению многоквартирным домом.
- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и информации о техническом состоянии общего имущества. В случае не принятия общим собранием собственников решения об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий год действия договора, размер платы ежегодно индексируется в соответствии с изменением цен вследствие инфляции с учетом предельного индекса изменения цен на услуги в соответствующем секторе. В случае не принятия общим собранием собственников решения об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества при заключении настоящего Договора, размер платы определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.3. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в счете-квитанции.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим Законодательством.
- 4.5. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных показаний прибора учета или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.
- При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится по

утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются старосте данного дома, для последующего вручения Собственникам.

4.8. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.

4.9. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.11. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт жилья, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.12. Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п. 3.2.11 настоящего договора, в течение 3 месяцев с момента выставления счета.

4.13. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный для нанимателей жилых помещений, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления. При этом превышение размера платы за содержание и ремонт над установленным размером платы для нанимателей уплачивается собственниками муниципального и государственного жилищного фонда на основании отдельно выставленного счета.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а так же в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14).

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты ЖКУ в течение 6 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

5.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

5.2.6. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.7. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.8. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией по утвержденным нормативам потребления.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и т.д.).

5.3.3. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами. Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей управляющей организации. О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой либо заказным письмом. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте, акт подписывается остальными членами комиссии.

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

5.3.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, а также вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- а) по соглашению сторон;
- б) на основании решения суда;
- в) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае неисполнения Собственниками условий настоящего договора с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 2 (два) месяца.
- г) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
- д) в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае изменения способа управления, выбора иной управляющей организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора.
- е) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать Управляющей организации фактические расходы, в том числе в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.11 настоящего договора.

6.5. Управляющая организация приступает к исполнению обязательств не позднее 1 месяца с даты заключения договора.

6.6. Настоящий договор хранится у Управляющей организации. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

6.7. В случае, если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

6.8. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Подписание собственником настоящего договора либо его акцепт, выраженный в протоколе общего собрания (бланке решения при заочном голосовании) является официальным согласием (в порядке пункта 1 части 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных») на обработку Управляющей организацией персональных данных собственника.

7.1.1. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных собственника третьим лицам без получения дополнительного согласия собственника.

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Состав общего имущества;

Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества;

Приложение № 5 Перечень работ по текущему ремонту;

Приложение № 6 Перечень коммунальных услуг;

Приложение № 7 Реестр подписей Собственников в договоре управления.

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 7

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор
ООО «УК МИР»
С.А. Грушин /



Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома – **Рыбинский район, г. Рыбинск, ул. Герцена д.12 кор.3**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – данных нет
3. Серия, тип постройки - индивидуальный проект (кирпичный)
4. Год постройки – 2018 г
5. Степень износа по данным государственного технического учета – на 08 декабря 2018 года составляет 0%
6. Степень фактического износа - 0%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – не признан
9. Количество этажей – 3-4
10. Наличие подвала - техническое подполье
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 40
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - не признан
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) – не признаны
18. Строительный объем - 11287 куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома (без лоджий, балконов) шкафами, коридорами и лестничными клетками – 2534,5 м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 2311,1 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 0 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 223,4 кв.м
20. Количество секций - 4
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 223,4 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров – нет данных
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 771 кв.м.; 827 кв.м. (техподполье и чердак)
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 8731 кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - 76:20:080426:125

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

1	2	3	4
Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		сборный ж/б	хорошее

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
3.	Перегородки	гипсолитовые
4.	Перекрытия	хорошее
	чердачные	ж/б
	междуэтажные	ж/б
	подвальные	хорошее
	(другое)	хорошее
5.	Крыша	металлическая
6.	Полы	хорошее
7.	Проемы	
	окна	стеклопакеты
	двери	хорошее
	(другое)	
8.	Отделка	
	внутренняя	оштукатурено
	наружная	хорошее
	(другое)	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
	ванны напольные	есть
	электроплиты	
	телефонные сети и оборудование	
	сети проводного радиовещания	
	вентиляция	вентканалы
	(другое)	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
	электроснабжение	есть
	холодное водоснабжение	централизованное
	горячее водоснабжение	от газовых котлов
	водоотведение	централизованное
	газоснабжение	централизованное
	отопление	от газовых котлов
	(от внешних котельных)	
	печи	
	(другое)	
11.	Крыльца	

Директор ООО «УК МИР»

Собственники:



С.А. Грушин

согласно приложению №7

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	1. Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа.	4. Внутриквартирное газовое оборудование, расположенное после запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению №7

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор _____ С.А. Грушин



Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию состава общего имущества
S жилых помещений 2311,1 м² 13,44р. 2 311,10р.

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы с 1-го кв.м в месяц (руб.)	Годовая плата
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.			
1.1. Работы, выполняемые в отношении фундамента			
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,03р.	745,47р.
1.2. Работы, выполняемые в отношении подвалов			
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными сведениями;	еженедельно	0,03р.	745,47р.
Контроль за состоянием дверей подвалов и запорных устройств на них;	еженедельно		
Устранение выявленных неисправностей и нарушений.	по мере выявления		
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.			
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,03р.	745,47р.
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.			
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин, колебаний	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,03р.	745,47р.
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			

Проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. При выявлении повреждений и нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,11р.	2 981,87р.
--	---	--------	------------

1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях, выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отделочных проступях в домах с железобетонными лестницами. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,03р.	745,47р.
--	---	--------	----------

1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов

Выявление нарушений отделки фасадов и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание; Контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины),	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,03р.	745,47р.
Устраните выявленных нарушений - по мере выявления.			

1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты.	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	0,03р.	745,47р.
---	---	--------	----------

1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

Проверка состояния внутренней отделки. При наличии	по мере	0,01р.	372,73р.
--	---------	--------	----------

угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	необходимо, но не реже 2 раз в год		
--	------------------------------------	--	--

1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

Проверка состояния полов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,01р.	372,73р.
---	---	--------	----------

1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,11р.	2 981,87р.
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы; устранение неплотностей вентиляционных каналов и шахт;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год		
Устранение неплотностей вентиляционных каналов и шахт; устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	по мере выявления	0,43р.	11 927,49р.

2.2 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, водоотведения в многоквартирных домах:

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и каналах);	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,62р.	17 332,14р.
--	---	--------	-------------

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц		
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и дворовой канализации.	по мере необходимости		

2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования

Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год		
Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 3 года	0,37р.	10 250,19р.

2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: по договору со специализированной организацией:

Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, включая наружный газопровод.	аварийное обслуживание - круглосуточно, техническое обслуживание - один раз в 3 года	0,55р.	15 282,10р.
--	--	--------	-------------

III. Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю		
- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей	4 раза в месяц	2,48р.	68 769,46р.
Проведение дератизации, дезинсекции, помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости	0,10р.	2 795,51р.

3.2. Работы по содержанию земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:		3,66р.	101 383,70р.
Очистка люков, колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	в дни без снегопада - по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток, при снегопаде - по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	4,02р.	55 761,04р.
Очистка придомовой территории от наледи и льда;	ежедневно, посыпка территории противоголледной смесью - по мере необходимости		
Уборка контейнерной площадок;	ежедневно		
Уборка площадки перед входом в подъезд.	ежедневно		
3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
Подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 2 суток	3,29р.	45 622,67р.
Уборка контейнерной площадок;	ежедневно		
Уборка мусора с газонов;	ежедневно		
Выкашивание газонов;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год		

Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю		
--	---	--	--

3.4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения:

Аварийное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	0,86р.	23 854,99р.
4. Расходы на управление (расчетно - кассовое и информационное обслуживание, паспортный стол)		2,25р.	62 432,98р.
5. Работы по обеспечению вывоза и утилизации бытовых отходов (по договору со специализирующейся организацией)		1,69р.	46 778,14р.
5. Текущий ремонт		0,00р.	0,00р.
Итого стоимости технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома		13,44р.	372 734,21р.

372 734,21р.

Коммунальный ресурс (КР), потребляемый при содержании общего имущества (ОДН электроэнергия)	ежемесячно	1,00р.	27 733,20р.
Коммунальный ресурс (КР), потребляемый при содержании общего имущества (ОДН ХВС)	ежемесячно	0,08р.	2 218,66р.
Коммунальный ресурс (КР), потребляемый при содержании общего имущества (ОДН Водоотведение)	ежемесячно	0,06р.	1 663,99р.

Собственники: согласно приложению №7

Директор ООО «УК МИР» _____

С.А. Грушин



Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.04.2018

Перечень работ по текущему ремонту

1. Работы по текущему ремонту		Периодичность
1.1. Фундаменты:		
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников	
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов		
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)		
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями		
устройство и ремонт вентиляционных продухов		
восстановление прямков, входов в подвалы		
1.2. Фасады:		
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков		
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей		
утепление промерзающих участков стен		
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах		
ремонт и окраска фасадов		
1.3. Перекрытия:		
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	По мере выявления	
1.4. Крыши:		
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно	
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций		
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.		

замена водосточных труб	составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
1.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
1.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
1.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	

восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
восстановление прямков, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
1.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.9. Дымоходы и газоходы:	
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газоходов	один раз в год
1.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании)
1.11. Холодное водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема)
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
1.12. Канализация:	

ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.13. Газоснабжение:	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
1.14. Электроснабжение и электротехнические устройства	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования квартир коммунального заселения и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит отечественного производства	
1.15. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
1.16. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по плану
1.17. Специальные общедомовые технические устройства:	

ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и замена почтовых ящиков	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
1.18. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	
ремонт и замена мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 7

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор _____ С.А. Грушин



**Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.04.2018**

Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

1. Газоснабжение;
2. Холодное водоснабжение;
3. Водоотведение.
4. Электроснабжение

СОБСТВЕННИКИ:

Согласно Приложению № 7

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
Директор _____ **С.А. Грушин**



