

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
(с Товариществом собственников жилья (пункт 4 статьи 148 ЖК РФ))

город Элиста

« 01 » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЦЕНТР» (ООО «УК ЦЕНТР»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Сангаджиева Улада Манджиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Товарищество собственников жилья «Люкс»**, именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**», в лице Председателя Правления Товарищества, действующего на основании Устава, Протокола заседания Правления ТСЖ № _____ от « 14 » _____ 2010 г. с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны» заключили настоящий Договор на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав ТСЖ по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений ТСЖ и являются одинаковыми для всех собственников помещений ТСЖ.

2. Термины, используемые в Договоре

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору.

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию другой стороны **Товарищества собственников жилья** и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ленина, дом № 247**, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Функции по управлению многоквартирным домом передаются от ТСЖ к управляющей организации в полном объеме, в том числе:

- предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений;
- заключение договоров, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома;
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- заключение договоров во исполнение решений общего собрания о сдаче размещения рекламоносителей с использованием общего имущества дома, и о передаче иных прав на общее имущество;
- начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов ТСЖ, установленных решением общего собрания;
- ежегодный отчет перед общим собранием по вопросам деятельности, в том числе финансовой в связи с исполнением управляющей организацией своих обязательств по договору.

3.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться деятельность по управлению определен в соответствии с технической

документацией многоквартирного дома переданной в установленном законодательством порядке на дату заключения настоящего договора.

3.4. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г., №491.

3.5. При отсутствии у Товарищество собственников жилья «Люкс» технической документации на многоквартирный дом, либо неисполнением обязанности по передаче такой документации организацией, осуществлявшей управление многоквартирным домом до заключения настоящего договора в порядке, предусмотренном законодательством Товариществом собственников жилья «Люкс», Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней с даты заключения настоящего Договора направляет организации, ранее управлявшей указанным домом, письменное требование о передаче технической документации на многоквартирный дом.

При неисполнении требования о передаче технической документации в пятидневный срок с момента получения требования организацией ранее управлявшей многоквартирным домом, Управляющая организация принимает все необходимые меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на принудительное истребование технической документации.

3.5.1. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению Управляющей организацией в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3-х дней со дня его подписания передающей и принимающей стороной.

3.6. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.7. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

3.8. Условия и порядок проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома устанавливаются в соответствии с требованиями действующего законодательства и не регулируются настоящим Договором.

3.9. Управляющая организация по настоящему Договору осуществляет предоставление коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома. Управляющая организация приступает к оказанию коммунальных услуг потребителям не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства от 03 апреля 2013г., №290 (далее минимальный перечень).

4.1.2. Выполнять Стандарты, направленные на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утв. постановлением Правительства от 15 мая 2013г., №416 (далее-Стандарты).

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные Приложением 4 к настоящему Договору, в том числе не включенные в минимальный перечень услуг, в случае если такие услуги внесены в Приложение 4. Перечень услуг и работ, установленный Приложением 4 к настоящему Договору, должен содержать сведения, предусмотренные Стандартами.

4.1.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в порядке, установленном Стандартами.

4.1.5. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.6. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации собственниками таких помещений.

4.1.7. Предоставлять Собственникам коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила).

4.1.8. Передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме, в порядке и сроки, предусмотренные Стандартами.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать иных лиц для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту.

4.2.2. От имени собственников и по их поручению заключать Договоры с лицами указанными в решениях общих собраний собственников, о передаче таким лицам в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома, в порядке и на условиях определенных общим собранием.

4.2.3. Оказывать услуги и выполнять работы для Собственника помещений, не предусмотренные Перечнем услуг и работ к настоящему Договору за отдельную плату.

4.2.4. Самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах ТСЖ «Союз».

4.3. ТСЖ обязано:

4.3.1. Передавать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.2. настоящего Договора.

4.3.2. Передать Управляющей организации техническую и иную связанную с управлением многоквартирным домом документацию, имеющуюся на момент заключения настоящего Договора, в порядке, предусмотренном пунктом 3.4. Договора.

4.3.3. Вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Расходы за содержание и текущий ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.3.4. Согласовывать с Управляющей организацией установку дополнительного оборудования, а также модернизацию имеющегося оборудования.

4.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, и обеспечивать соблюдение таких Правил Собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей.

нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.3.8. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно уведомив Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки. Обязанность Управляющей организации обеспечивать техническое обслуживание индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов настоящим Договором не установлена и может оказываться Управляющей организацией за отдельную плату.

4.3.9. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых) приборов учета электроснабжения, отопления, газоснабжения, водоотведения в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, в случае, если настоящим Договором или Соглашениями к нему не предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание указанных приборов учета;

4.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.3.11. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

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

4.3.10 Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.4. ТСЖ не вправе:

4.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

4.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

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

4.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

4.4.5. 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 12 градусов Цельсия;

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

4.5. Собственники помещений вправе:

4.5.1. Использовать жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом соблюдения прав и законных интересов иных лиц, проживающих и пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме;

4.5.2. Обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, а также общего имущества собственников в многоквартирном доме, не допускать выполнение в таких помещениях работ или совершения других действий, приводящих к их порче.

4.5.3. Поддерживать надлежащее состояние жилых и нежилых помещений, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

4.5.4. Пользоваться иными правами предусмотренными нормами действующего законодательства РФ.

4.5.5. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4.5.6. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

4.5.7. Пользователи нежилых помещений имеют равные права и обязанности с собственником помещений, если иное не установлено законодательством или Соглашениями между собственником нежилого помещения и его пользователями. Ответственность за нарушение норм жилищного законодательства при пользовании помещениями, в том числе за действия лиц, в пользование которых предоставлено нежилое помещение несет собственник помещения.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Плата за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги вносится Собственниками помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от членства в ТСЖ, в порядке и в сроки установленные настоящим Договором.

5.2. Внесение платы Собственниками помещений, в порядке, установленном настоящим разделом, признается выполнением Собственниками помещений обязательств перед ТСЖ, и исполнением обязательств ТСЖ перед Управляющей организацией по настоящему Договору, в объеме поступивших средств.

5.3. Задолженность Собственников помещений в объеме неоплаченных средств признается задолженностью ТСЖ перед Управляющей организацией, и подлежит возмещению за счет ТСЖ, если иное не предусмотрено настоящим Договором или Соглашением к нему.

5.4. ТСЖ вправе передать Управляющей организации права требования задолженности к Собственникам помещений, в размере неисполненных обязательств Собственников помещений перед ТСЖ, по оплате услуг оказанных в рамках настоящего Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5. ТСЖ вправе заключать договоры с Управляющей организацией или иными организациями об оказании услуг по взысканию задолженности с Собственников помещений многоквартирного дома. Порядок оказания и оплаты таких услуг регулируются указанными Договорами.

5.6. Состав платы за услуги по настоящему Договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, перечень которых установлен Приложением 3 к настоящему Договору.

5.7. Собственники жилых и нежилых помещений, в том числе юридические лица обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении. В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном Правилами, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

5.8. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах отдельно оплачивают коммунальные услуги, предоставляемые непосредственно в жилом (нежилом) помещении (индивидуальные нужды), и отдельно - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в таком доме (далее - коммунальные услуги на общедомовые нужды), за исключением услуг, для которых Правилами не предусмотрено разделение платы на индивидуальные и общедомовые нужды.

5.9. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, исходя из Перечня работ и услуг.

5.10. Размер финансирования (платы) за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, для целей оказания услуг Управляющей организацией по настоящему Договору, утвержден решением общего собрания Собственников помещений, оформленного Протоколом от «22» 03 2015 г., с учетом предложений Управляющей организации, в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5.11. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей указанного Собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на 1 кв. м общей площади помещения принадлежащего Собственникам и является одинаковым для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с Собственниками жилых помещений.

5.12. Размер платы, установленный в порядке, предусмотренном пунктами 5.5-5.7. настоящего Договора, составляет: 9,46 руб./кв.м. на 1 кв.м. общей площади помещений, принадлежащих Собственникам за расчетный период (месяц).

5.13. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок один год и может быть изменен в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.14. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Республики Калмыкия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам осуществляется в порядке и по основаниям, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг.

5.15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании единого платежного документа, выставляемому Управляющей организацией платежному агенту.

5.16. Платежный документ выставляется Управляющей организацией и доставляется Собственнику помещений не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.17. Оплата всех коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора, утвержденными решением общего собрания собственников помещений, осуществляется путем внесения платы за предоставленные коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей

организации, предоставляющей коммунальный ресурс, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).

При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

До момента заключения Договора Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация.

5.18 Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится до Собственников в письменной форме не позднее 20 дней после вступления в силу нормативных документов об их изменениях.

5.19 Объем коммунальных услуг потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН) в соответствии с условиями настоящего договора, утвержденными Решением общего собрания собственников помещений, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, подлежит распределению между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения для целей последующей оплаты собственниками помещений.

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

5.21. Неиспользование Собственниками принадлежащих им помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников, осуществляемого в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Мероприятия по контролю, их периодичность, порядок их осуществления и документирования устанавливаются в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора.

6.2. В целях осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору предусматриваются следующие мероприятия:

6.2.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет ТСЖ отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, который утверждается на общем собрании Собственников.

6.2.2. Управляющая организация обязана раскрывать информацию о деятельности в сфере управления многоквартирными домами, в порядке и сроки установленные стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (далее Стандарты раскрытия информации)

6.3. Права ТСЖ при осуществлении контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления:

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

- привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение ТСЖ, оформленное в письменном виде:

- требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

- требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами;

- требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору;

- требовать от управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

6.4. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ: проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; составления Актов о нарушении условий Договора; инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям в целях проведения надзорных мероприятий.

6.5. Порядок фиксации факта ненадлежащего выполнения Управляющей организацией ее обязательств по договору управления:

6.5.1. При выявлении факта ненадлежащего выполнения Управляющей организацией ее обязательств по договору управления ТСЖ уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или иную службу, указанную Управляющей организацией в качестве службы по приему обращения, заявлений или жалоб граждан.

6.5.2. Сообщение о нарушении, выявленном или обнаруженном ТСЖ, может быть сделано в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской или иной службой Управляющей организации указанной в пункте 6.5.1 Договора. ТСЖ обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение, указать вид нарушения, и его краткое описание.

Сотрудник аварийно-диспетчерской (или иной) службы Управляющей организации обязан сообщить ТСЖ сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской (или иной) службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской (или иной) службы Управляющей организации не известны причины нарушения он обязан согласовать с ТСЖ дату и время проведения проверки факта нарушения. При необходимости осуществления взаимодействия Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями в целях проведения проверки Управляющая организация самостоятельно осуществляет такое взаимодействие в порядке, предусмотренном законодательством и действующими договорами с ресурсоснабжающими организациями.

6.5.3. Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении, если с ТСЖ не согласовано иное время.

6.5.4. По окончании проверки составляется Акт проверки.

6.5.5. Акт проверки и его результаты фиксируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, Правил и настоящего Договора.

6.5.6. Если в ходе проверки между ТСЖ и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения, то ТСЖ и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки факта нарушения.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы в целях выявления наличия/отсутствия нарушения. Порядок проведения экспертизы в целях выявления нарушения качества коммунальных услуг, а также порядок фиксации нарушений при отказе или уклонении от такой фиксации Управляющей организацией устанавливается Правилами. Даты и время, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, устанавливаются Правилами.

6.5.7. Документами, фиксирующими факт (ы) нарушений по услугам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме являются:

- акт проверки, составленный Управляющей организацией по результатам рассмотрения обращения, заявления, жалобы ТСЖ, с выявлением факта нарушения;
- документ (Предписание, Постановление и т.д.), выданный органом государственного жилищного надзора или иного уполномоченного органа, подтверждающий факт нарушений, в случае если такой документ вступил в законную силу, не оспорен и не признан незаконным;
- экспертные заключения по результатам проведенных экспертиз, если такая экспертиза является окончательной, а ее результаты не оспорены.

6.5.8. Перерасчет платы за услуги, по которым выявлены и установлены нарушения, а также период, за который производится перерасчет, на основании подтверждающих основания для перерасчета документов, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

6.5.9. Управляющая организация не несет ответственности за нарушения, которые произошли по вине ТСЖ и/или проживающих/пользующихся таким помещением лиц, а обязанность устранения таких нарушений лежит на ТСЖ или Собственнике помещения и за его счет.

6.5.10. Управляющая организация в случае выявления факта нарушений по вине ТСЖ или Собственника помещения и/или проживающих/пользующихся таким помещением лиц, составляет Акт по факту выявленных нарушений, с указанием причин их возникновения, и направляет указанные материалы в органы государственного жилищного надзора и иные уполномоченные органы, в целях принятия мер, направленных на пресечение и устранение выявленных нарушений.

6.5.11. Управляющая организация ежемесячно размещает на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах МКД, а также в офисе Управляющей организации графики выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД с указанием фамилии, имени, отчества и контактного телефона лица, ответственного за выполнение (оказание) каждого вида работ (услуг).

6.5.12. Сдачу результата оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД, Управляющая организация осуществляет путем ежемесячного оформления акта выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг и управлению МКД.

6.5.13. ТСЖ в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 Договору. Лицо, уполномоченное ТСЖ в МКД, принимает выполненные Управляющей организацией работы (оказанные услуги) по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД, а при обнаружении выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре и нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, немедленно заявляет об этом Управляющую организацию в письменной форме путем проставления соответствующей записи в акте выполненных работ (оказанных услуг).

6.5.14. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ и услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией и готовности работ (этапа работ) обязано приступить к приемке выполненных работ.

Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий ТСЖ по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 7к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы.

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня составления, акт выполненных работ.

оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми ТСЖ.

7. Срок действия Договора и порядок внесения изменений

7.1. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок, на тех же или на измененных условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором

7.2. Все изменения к настоящему Договору совершаются в письменной форме, путем подписания двусторонних Соглашений к нему.

Изменения в настоящий Договор должны быть утверждены и согласованы Правлением ТСЖ, в порядке, установленном законодательством.

Обязанность по согласованию размера платы общим собранием членов ТСЖ, возлагается на Правление ТСЖ.

7.3. Не требуется внесения изменений в Договор в случае изменения его условий в части изменения стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае если такое изменение осуществлено в порядке, предусмотренном пунктами 7.4., 7.5. настоящего Договора.

7.4. Фиксированная стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения Договора, применяется не менее одного года с даты заключения настоящего Договора и подлежит изменению (индексации) в сторону увеличения или уменьшения при наличии следующих оснований:

- изменение уровня инфляции;
- изменение уровня потребительских цен или значений.

Пересмотр размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по вышеуказанным основаниям не требует принятия общим собранием членов ТСЖ ежегодных решений об изменении такой платы, при соблюдении условий пункта 7.5. Договора.

7.5. Управляющая организация при наличии оснований указанных в пункте 7.4. Договора, размещает информацию о введении нового размера платы с учетом проведенной индексации с указанием срока введения такой платы. Размещение вышеуказанной информации осуществляется не позднее 45 дней до даты введения нового размера платы.

Информация размещается Управляющей организацией на специально определенных информационных стендах расположенных в многоквартирном доме, а при их отсутствии в предподъездных или подъездных помещениях многоквартирного дома, в целях ознакомления с такой информацией ТСЖ.

Управляющая организация при наличии официального сайта размещает указанную информацию на сайте организации в установленные настоящим пунктом сроки. Управляющая организация при наличии в многоквартирном доме избранного в установленном законодательством порядке представителя или представительного органа собственников помещений, обязана в установленные настоящим пунктом сроки вручить или направить указанному представителю (органу) указанную информацию в целях доведения такой информации для всех собственников помещений, а при необходимости дать все необходимые разъяснения относительно такой информации указанному лицу (органу).

Управляющая организация вправе:

- публиковать информацию, установленную в настоящем пункте в источниках средств массовой информации в целях доведения до сведения собственников помещений, а также размещать такую информацию на официальном сайте муниципального образования, по согласованию с соответствующими уполномоченными органами;

- инициировать и проводить собрания в порядке, предусмотренном законодательством в целях разъяснения информации установленной настоящим пунктом, но не позднее 30 дней до даты введения нового размера платы.

ТСЖ при получении информации, указанной в настоящем пункте, в срок не позднее чем за 15 дней до даты введения нового размера платы, вправе провести общее собрание членов ТСЖ, относительно введения такой платы, и принять решение об отказе от исполнения Договора управления, об установлении иного размера платы или об оставлении размера платы по Договору без изменений и направить копии Протоколов общего собрания членов ТСЖ о таком решении в адрес Управляющей организации не позднее установленного срока.

В случае отсутствия возражений относительно введения нового размера платы поступившего в порядке, установленном настоящим пунктом, Управляющая организация формирует платежные документы и предъявляет их к оплате с учетом нового размера платы. В течение 30 дневного периода, с даты размещения информации предусмотренной настоящим пунктом, члены ТСЖ и ТСЖ вправе обращаться в Управляющую организацию о получении

разъяснений относительно такой информации, а Управляющая организация обязана давать такие разъяснения

7.6. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.7. ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном законодательством.

7.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего Договора, уведомив об этом ТСЖ за 30 дней, в том числе, в случае если членами ТСЖ, Правлением ТСЖ, в порядке, установленном пунктом 7.4. Договора, принято решение об установлении иного размера платы или об оставлении размера платы по Договору, и такое решение не обеспечивает возможности осуществления надлежащего исполнения обязательств по Договору Управляющей организацией, соблюдения Стандартов такой деятельности и невозможностью обеспечения выполнения минимального перечня услуг.

8. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

8.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Члены ТСЖ, Правление ТСЖ подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 5 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленных для ТСЖ, подлежит передаче Уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

8.2. Экземпляр договора, составленных как для ТСЖ, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании членов ТСЖ, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

9. Прочие условия.

9.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме, в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

9.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Все информационные уведомления Собственников, предусмотренные настоящим Договором, могут осуществляться путем размещения в местах, определенных настоящим Договором. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем их направления или вручения непосредственно Собственнику помещения.

9.5. Приложения:

9.5.1. Приложение 1 – Термины и определения.

9.5.2. Приложение 2 – Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «_____» _____ 201__ г.

9.5.3. Приложение 3 – Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной _____ ответственности имущества жилого дома.

9.5.4. Приложение 4 – Перечень услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома.

9.5.5. Приложение 5 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома.

9.5.6. Ведомость итогов голосования собственников МКД № 247 по ул. Ленина.

9.5.7. Приложение 7 – информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией

9.5.8. Приложение 8 – форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг

9. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация: ООО «УК ЦЕНТР»
Юридический адрес: 358005, Республика Калмыкия
г. Элиста, ул. Хомутникова, 110 в
Фактический адрес: 358000, Республика
Калмыкия, ул. Городовикова, д.9
Круглосуточная аварийно-диспетчерская
служба: 89615443240; 89371970131
ИНН 0816028321; КПП 081601001
Р/с 40702810860300000092
в Отделении № 5230 Сбербанка России
г. Ставрополь
Генеральный директор:



У.М.Сангаджиев

«ТСЖ»:
ОГРН 1100816000075
ИНН 081601001
КПП 081601001



Каруцкая И.В.
Ф.И.О.

Термины и определения

Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированные в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирной дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель - Собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие - утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему договору может быть изменен по решению общего собрания собственников путем подписания изменений дополнений к Приложению №2 к настоящему договору обеими сторонами.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие - утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему договору обеими сторонами.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается.

решением общего собрания собственников на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника - платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. настоящего договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

Плата за жилое помещение включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему договору

Акт
технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности
№ _____, ул. _____

«__» _____ 201__ г.

г. Элиста

Комиссия в составе представителей Управляющей организации _____ и уполномоченного представителя собственников _____ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1960
 Материал стен кирпичный
 Число этажей 4
 Наличие подвала или полуподвала — кв. м
 Мансарда _____ кв. м
 Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
 Износ _____ руб., или 37,6 %
 Общая площадь помещений 2084,9 кв. м
 В том числе: жилая 1940,9 кв. м
 Кол-во квартир 46, комнат _____
 Съёмщиков жилых помещений (кол-во) _____ жильцов _____
 Торговые помещения 347,91 кв. м, производственные _____ кв. м
 Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м
 Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
 Прочие _____ кв. м

Подсобные постройки _____
 Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м и др. _____

2. Конструкции (результат осмотра)

| Число зданий и конструкций | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Фундаменты <u>д/б блоки</u> | <u>удовлетвор.</u> | кв. м |
| Стены <u>кирпичные</u> | <u>удовлетвор.</u> | кв. м |
| Фасады | | кв. м |
| В том числе: | | |
| Балконы | | шт. |
| Карнизы | | п. м |
| Водоотводящие устройства | | п. м |
| Кровля <u>индивидуальная</u> | <u>удовлетвор.</u> | кв. м |
| Перекрытия <u>д/б плита</u> | <u>удовлетвор.</u> | кв. м |
| Полы <u>деревянные</u> | <u>удовлетвор.</u> | кв. м |
| Окна <u>двухстворчатые</u> | <u>удовлетвор.</u> | шт. |
| Двери <u>металлич.</u> | <u>хорошее</u> | шт. |
| Лестничные марши | | кв. м |
| Печи и очаги | | шт. |
| Благоустройство: | | |

| | | | |
|------------------------------|---------|---------|-------|
| Отмостки и тротуары | Бетон | хорошее | Кв. м |
| Покрытие дорожных территорий | асфальт | хорошее | Кв. м |
| Заборы, ограды | | | П. м |
| Ворота | | | шт. |
| Зеленые насаждения | | | Кв. м |

5. Инженерное оборудование (результат осмотра)

| Виды оборудования | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Центральное отопление | хвартальная котельная | удовлетвор. |
| Радиаторы | | шт. |
| Горячее водоснабжение | Колодезь | удовлетвор. |
| Приборы | | шт. |
| Бойлеры | | шт. |
| Наличие транзитных трасс | | |
| Сети | | |
| Водопровод | центральная | удовлетвор. |
| Приборы | | шт. |
| Наличие повысительных насосов | | |
| Сети | | |
| Канализация | центральная | удовлетвор. |
| Приборы | | шт. |
| Наличие внутридомовой ливневой канализации | | |
| Сети | | |
| Электрооборудование | скрытая проводка | удовлетвор. |
| Сети | | п. м |
| Осветительные точки | | шт. |
| Электродвигатели | | шт. |
| Лифты | | шт. |
| Прочее инженерное оборудование | | |

На основании результатов осмотра комиссия считает, что состояние находится в удовлетворительном состоянии и не требует

М.П. директор У.М. Сангаджиев

М.П. Н.В. Какушкин



Перечень
услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, втулки, восточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и запорной арматуры в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в местах общ. техн. помещений, в других помещениях общего пользования в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения (стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, индивидуальных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих вентилей на отводах внутри квартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях).
10. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, главных щитов в шкафах, осветительных установок помещений общего пользования, лифтов, общедомовых сетей (кабели) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Ремонт контейнеров-мусоросборников.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проезжих частей, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Работы и услуги по управлению многоквартирным домом

1. Работы и услуги, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.
2. Затраты на оплату труда работников аппарата управления, выплату единого социального налога, содержание производственных и административных помещений, амортизационные отчисления, переподготовку кадров, канцелярские расходы, телефонные расходы, транспортные, обслуживающие компьютерной техники, аудиторские и другие услуги, банковские расходы, связь-телеграфные,

внеэксплуатационные расходы, написание и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги
инвентаризацию помещений, охрану труда и обеспечение техники безопасности

Генеральный директор

М.П.



У.М. Саггаджиев

М.П.

И.В. Какушкина

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома:

1. Осмотр общего имущества
 - 1.1 Смена вентиляей, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.
 - 1.2 Регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.
 - 1.3 Разборка компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.
 - 1.4 Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.5 Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли, желобов и др.
 - 1.6 Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 1.7 Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
 - 1.8 Удаление с крыш снега и наледи.
 - 1.9 Очистка кровли от мусора, грязи, листвы.
2. Освещение помещений общего пользования
 - 2.1 Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт люминесцентных розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.)
 - 2.2 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
3. Обеспечение в помещениях общего пользования температуры и влажности, установленные законодательством Российской Федерации
 - 3.1 Проверка неисправности канализационных вытяжек.
 - 3.2 Замена разбитых стекол, окон и балконных дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.3 Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.4 Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.5 Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.
 - 3.6 Регулировка и наладка вентиляции.
 - 3.7 Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции и вентиляционных продухов.
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка
 - 4.1 Уборка и очистка придомовой территории.
 - 4.2 Посыпка территории песком в зимнее время по мере необходимости.
 - 4.3 Уборка вспомогательных помещений.
 - 4.4 Очистка и промывка стволов мусоропровода и их запорных клапанов.
 - 4.5 Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
5. Сбор бытовых отходов
 - 5.1 Удаление крупногабаритного мусора от здания, придомовой территории.
 - 5.2 Уборка контейнерных площадок.
6. Меры пожарной безопасности
 - 6.1 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 6.2 Укрепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 6.3 Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах (при их наличии).
7. Содержание элементов озеленения и благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества
 - 7.1 Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 7.2 Консервация поливочных систем.

8. Подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества

8.1 Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок, расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления.

8.2 Работы, выполняемые при подготовке инженерных сетей многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

- ремонт, регулировка и испытание систем отопления;

- ремонт нижнего розлива водоотведения, водоснабжения;

- очистка подвального помещения;

- укрепление трубопроводов на внутри домовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу

Генеральный директор

У.М.Сагаджиев

Н.Б.Какутанина

М.П.

М.П.

