

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным жилым домом

Томская область, г. Северск

01 мая 2010 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гиацинт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Королёва Альберта Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, улица Горького, дом № 37, действующие на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество или иных документов, подтверждающих право собственности (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, при совместно упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

1. Цель договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме, установленном решениями общих собраний Собственников помещений и настоящим договором.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях № 4 и № 5 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (в том числе балконов и (или) лоджий) и входная дверь в помещение (квартиру). Самостоятельно установленное (в том числе предыдущим собственником или обслуживающей (управляющей) организацией) оборудование, в том числе кондиционеры, козырьки над балконом (лоджией) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника или иное оборудование, не предусмотренное проектом, не принадлежат к общему имуществу; входная дверь в помещение (квартиру) не принадлежит к общему имуществу;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Отопительные приборы, расположенные в помещении (квартире), а также индивидуальные приборы учёта расхода тепла, холодной и горячей воды, не принадлежат к общему имуществу;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- заглушки, установленные в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и обслуживающие не более одного помещения, не принадлежат к общему имуществу;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, автоматические выключатели и квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия и перед которыми отстаивает интересы Собственников Управляющая организация по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2.4. Собственники (пользователи) помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные:

- фамилия, имя, отчество;
- год, месяц, дата и место рождения;
- адрес проживания;
- социальное положение (для целей начисления и использования льгот при их начислении);

- сведения о наличии льгот;
- сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД;
- сведения о проживающих вместе с собственником (собственниками) в помещении лицах, и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Общие положения

3.1. Понятия и определения

3.1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от «27» апреля 2020 года (протокол № 1 от «27» 04 2020 г.) и является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома, в том числе для тех Собственников, которые не принимали участия в общем собрании и не подписали договор управления многоквартирным домом с Управляющей организацией.

Исполнение условий договора Собственником (внесение платы за предоставленные Управляющей организацией услуги) свидетельствует о присоединении Собственника к договору управления многоквартирным домом.

3.1.2. Условия настоящего Договора являются выражением воли и желаний Собственников, выраженных и принятых на общем собрании Собственников, являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех Собственников, которые не участвовали в общем собрании, воздержались или голосовали против принятого общим собранием решения.

3.1.4. Настоящий договор является смешанным договором, включающим в себя элементы договоров поручения и подряда. При исполнении условий данного договора, результаты его исполнения не порождают юридических последствий для Управляющей организации перед Собственниками (пользователями) и государственными контролирующими органами, если перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденные общим собранием Собственников, не обеспечивают надлежащий технический уровень состояния общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, совершения других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом, Собственники общего имущества многоквартирного дома наделяют Управляющую организацию правом представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Собственник переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (пользователя) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. При этом, Управляющая организация действует за счет, от имени и в интересах Собственников (пользователей) без доверенности. Возникающие при этом юридические последствия порождают права и обязанности только у Собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома.

3.1.6. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий; с ликвидацией последствий аварий, произошедших не по вине Управляющей организации; с улучшением качества проживания; с необходимостью проведения текущего, капитального ремонта; в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания Собственников свои предложения.

3.1.7. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами РФ, регулирующими жилищные правоотношения.

3.1.8. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей организацией при наличии соответствующего решения Совета МКД, который обязан утвердить виды, объемы работ, их стоимость и сроки проведения.

3.1.9. Если собственниками принято решение о выделении средств на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на один календарный год, однако, на ежегодных очередных собраниях не принято решений о прекращении сбора средств на проведение работ по текущему ремонту на следующий календарный год или если общее собрание собственников не проводилось (не состоялось из-за отсутствия кворума), ранее принятое решение о выделении средств на проведение текущего ремонта продолжает действовать до его отмены собственниками или до принятия ими решения об изменении размера платы на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок изменения перечня.

3.3.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг, определяемых приложением № 5 к настоящему договору, но в любом случае не менее объема, установленного действующим жилищным законодательством РФ.

3.3.2. Изменения в указанные перечни работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительных соглашений.

3.3.3. Управляющая организация с целью поддержания общего имущества в надлежащем состоянии имеет право перераспределить выделенные Собственниками (пользователями) средства на выполнение работ, оказание услуг обеспечивающих наиболее благоприятные условия для проживания жильцов в доме.

3.4. Организация предоставления коммунальных услуг

3.4.1. Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг.

3.4.2. Организация предоставления коммунальных услуг Собственникам (пользователям) включает в себя содержание общего имущества собственников в технически исправном состоянии, обеспечение подачи коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим Собственникам, в соответствии с действующими жилищным и гражданским законодательством, заключение договоров с организациями, предоставляющими коммунальные услуги (за исключением услуги вывоза ТБО) с целью организации и контроля за предоставляемыми коммунальными услугами. Собственники (пользователи) производят оплату коммунальных услуг непосредственно на расчётный счёт соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.4.3. Перечень и качество коммунальных услуг требуемого качества определены Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354, применяемом в рамках требований ст. 539 Гражданского кодекса РФ, и частично отражены в Приложении № 6.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством по поручению, в интересах и за счет Собственников (пользователей). Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, в пределах объёма денежных средств, фактически поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников (пользователей) на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.1.3. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (Председателю Совета МКД) результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома на основании которых формируется перечень (объем) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Заключать и сопровождать от имени и в интересах Собственников договоры, в том числе об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (предоставление мест общего пользования МКД для размещения сетей связи, рекламных конструкций и пр.), а также представлять интересы собственников помещений во взаимоотношениях с операторами связи по исполнению технических условий по организации доступа операторов связи в МКД и размещению в нем сетей связи. Полученные таким образом средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. Обеспечить хранение технической и иной документации на многоквартирный дом. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, а также производить актуализацию технической документации на МКД не чаще одного раза в 20 лет (срок первой актуализации по настоящему овору – не ранее 2039 года. Понесенные на изготовление и актуализацию такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников (пользователей).

4.1.6. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана:

- регулярно, два раза в год (весенний и осенний период), производить общие осмотры общего имущества в многоквартирном доме, расположенного в местах общего пользования;

- производить частичные осмотры общего имущества в соответствии с приложением № 5 настоящего договора;

- 1 раз в год производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, расположенном внутри помещений собственников (пользователей);

- разрабатывать планы проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества и один раз в год выдавать письменные рекомендации собственникам о необходимости проведения соответствующих работ;

– контролировать исполнение договорных обязательств перед Собственниками (пользователями) субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказывающими иные услуги;

– вести оперативный и технический учет, делопроизводство по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

– организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на внутридомовых инженерных сетях, выполнять заявки Собственников (пользователей) по ремонтным работам общего имущества в многоквартирном доме, расположенного внутри квартир.

4.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (пользователей), информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме в течение 30 дней с момента поступления, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника направлять своего представителя в течение 2 (двух) рабочих дней с момента поступления такого обращения.

4.1.8. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъекта РФ перечень.

4.1.9. Через специализированную организацию, либо самостоятельно организовать ведение лицевых счетов Собственников (пользователей) помещений. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им к оплате счет-квитанцию по выполненным работам, оказанным услугам, собственникам (пользователям) не жилых помещений выписывать для оплаты счета и акты выполненных работ.

4.1.10. Своевременно, не позднее, чем за одни сутки, информировать Собственников (пользователей) через объявления, размещенные в местах общего пользования, о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях.

4.1.11. Организовывать и проводить проверку технического состояния конструктивных элементов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, вносить предложения о необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей дома.

4.1.12. В интересах Собственников, от их имени и за их счет заключать договоры со специализированными организациями или осуществлять соответствующие виды деятельности самостоятельно.

4.1.13. По итогам работы за год, в течение квартала, следующего за отчетным годом, предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о результатах исполнения условий договора управления за предыдущий год (далее – отчет) путём размещения соответствующего отчёта в сети Интернет на сайте Управляющей организации и на сайте «ГИС ЖКХ» (<https://dom.gosuslugi.ru>). Если в течение 10 дней с момента размещения отчёта от собственников или Председателя МКД не поступило возражений на отчёт, он считается принятым и утверждённым собственниками. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

4.1.14. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных настоящим договором, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания Собственников (пользователей) помещений и сохранности имущества Собственников (пользователей). Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Советом МКД порядка финансирования не предусмотренных настоящим договором работ и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае, если порядок финансирования Советом МКД не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников (пользователей) помещений и сохранности их имущества, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам (пользователям) для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома согласованный Советом МКД. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

4.1.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.16. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность по обеспечению третьим лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

4.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2 Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников (пользователей) и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний период. Принимать решения о включении в план работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения надлежащих условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также выбор других специализированных предприятий, заключать с ними соответствующие договоры и контролировать их деятельность по объему, качеству, своевременности выполнения услуг и работ.

4.2.2. Предъявлять требования к Собственникам (пользователям) по своевременному внесению платы за предоставленные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.3. Оказывать Собственникам (пользователям) дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является её доходом.

4.2.4. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору.

4.2.5. В случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами или каким – либо собственником, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, нанимателем, арендатором помещений, Управляющая организация имеет право с целью восстановления нарушенных прав собственников, от имени всех собственников помещений многоквартирного дома, требовать от субъектов правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещение причиненного ущерба. Представлять интересы Собственников в государственных, муниципальных, судебных органах на основании поручения отраженного в данном договоре без доверенности. Расходы Управляющей организации по вопросам защиты нарушенных прав Собственников относятся к дополнительным первоочередным расходам за счет Собственников и представляются Собственникам (пользователям) к оплате в месяц, следующий за отчетным, в том числе путем перераспределения средств в соответствии с пунктами 3.3.3. и 4.2.1. настоящего договора, с предоставлением отчета о таких расходах Председателю Совета МКД.

4.2.6. Управляющая организация от имени Собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами о передаче им в пользование отдельных частей общего имущества Собственников, осуществлять контроль за правильным использованием данного имущества, собирать, взыскивать через суд и органы исполнительного производства денежные средства с пользователей общего имущества МКД, частично уменьшать за счет этих средств стоимость содержания и текущего ремонта общего имущества по настоящему договору, либо, по решению Совета МКД использовать эти средства на дополнительный текущий ремонт общего имущества.

4.2.7. Вести учёт отпускаемой ресурсоснабжающими организациями тепловой и электрической энергии, холодной питьевой воды.

4.2.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для Собственников-граждан и нанимателей помещений муниципального жилищного фонда, оплата которых законодательно установлена ниже оплаты по настоящему Договору.

4.2.9. Вскрывать жилые и нежилые помещения в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников (пользователей), в присутствии Собственников (пользователей) других помещений многоквартирного дома, с составлением соответствующего акта.

4.2.10. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

4.2.11. Своевременно и полностью получать от Собственников (пользователей) оплату на условиях настоящего договора.

4.2.12. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 5 настоящего договора, оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

4.2.13. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.14. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.

4.2.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

4.2.16. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.17. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в перечне работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы для жизни и (или) здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, имуществу собственников (пользователей) помещений, третьих лиц, возникновения ситуации в результате которой оказание Управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества может оказаться под угрозой, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений путём размещения уведомлений на первом этаже в подъезде дома. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Непредвиденные затраты, понесённые Управляющей организацией, компенсируются Собственниками (пользователями) путём распределения понесённых Управляющей организацией затрат между всеми Собственниками (пользователями) многоквартирного дома, пропорционально площади помещений, собственниками (пользователями) которых они являются. Данные затраты включаются в единый платёжный документ для оплаты Собственниками (пользователями).

4.2.18. Вести учёт отпускаемой ресурсоснабжающими организациями тепловой и электрической энергии, холодной питьевой воды при наличии приборов учета.

4.2.19. В случае неполной или несвоевременной оплаты Собственниками (пользователями) услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, переносить выполнение части работ, услуг, перечисленных в приложении № 5 к настоящему договору, на более позднее время, за исключением работ, необходимых для предотвращения аварийных ситуаций, а также работ, необходимых для подготовки общего имущества МКД к отопительному сезону.

4.2.20. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах поступивших от Собственников (пользователей) денежных средств, предназначенных для проведения текущего ремонта.

4.2.21. Распределять и включать в оплату собственникам объём коммунальной услуги в размере превышающим объём коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённый исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми собственниками (жилых или нежилых) помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

4.2.22. В случае выявления несанкционированного вмешательства Собственника (пользователя) в работу общего (квартирного), комнатного прибора учёта, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учёта, производить доначисление платы за соответствующую коммунальную услугу в соответствии с п.62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

4.2.23. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома, а также в случае если Управляющей организации выдано предписание надзорного (контрольного) органа, Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объём работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы, о чём незамедлительно доводит до сведения Собственников (пользователей) помещений. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками (пользователями) дополнительно. Размер платежа для Собственников (пользователей) рассчитывается пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата в указанном выше случае производится Собственниками (пользователями) в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платёжным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Оплата производится в следующем порядке: с первого месяца, следующего за месяцем, в котором были произведены соответствующие работы и распределяется на срок от 1-го до 12-ти месяцев.

Информирование Собственников (пользователей) осуществляется, путем вывешивания уведомления в фойе первого этажа подъезда дома.

4.2.24. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.2.25. Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с Советом МКД. Указанные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Управляющей организации при

несвоевременной оплате Собственниками (пользователями) жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

4.2.26. При выявлении нарушений Собственниками (пользователями) выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.

4.2.27. В случае невыполнения Собственником (пользователем) условий предписаний или предупреждений, Управляющая организация вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника (пользователя) возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником (пользователем) требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.28. В случае возникновения угрозы причинения вреда гражданам и (или) юридическим лицами и (или) принадлежащему им имуществу, Управляющая организация вправе произвести очистку самостоятельного установленного Собственником (пользователем) (в том числе предыдущим Собственником (пользователем) или обслуживающей (управляющей) организацией) козырька над балконом (лоджией) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника (пользователя) от наледи и снега с последующим взысканием с собственника стоимости оказанной услуги в соответствии с Прейскурантом платных услуг.

4.2.29. Заключать от своего имени и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установление цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников.

4.2.30. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

4.2.31. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Собственники (пользователи) обязаны:

4.3.1. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, других законов и кодексов РФ, требования Правил пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, требования кодекса Томской области об административных правонарушениях, условия настоящего договора управления многоквартирным домом, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

4.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только через мусоропровод, специализированный автотранспорт или контейнеры установленные специализированной организацией для перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений.

4.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке производить осмотры, обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые ими помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия.

4.3.4. В случае отсутствия Собственника (пользователя) и жильцов в занимаемом ими помещении во время установленных Управляющей организацией графиков производства сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника (пользователя), а также в случае отказа Собственника (пользователя) или жильцов в допуске сотрудников Управляющей организации в занимаемое ими помещение, Собственник (пользователь) самостоятельно производят осмотр общего имущества, находящегося в их помещении, и в случае обнаружения неисправности в работе сетей, оборудования, систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, снижении параметров качества коммунальных услуг, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же, в случаях аварийной обстановки, ведущей к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу здоровью, жизни и безопасности граждан, причинения гражданам и юридическим лицам материального ущерба, Собственник (пользователь) обязан незамедлительно сообщить в Управляющую организацию и в аварийно-диспетчерскую службу об обнаруженных им неисправностях и (или) нарушениях.

В случае непредставления такой информации в максимально короткие сроки, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам, их имуществу.

4.3.5. Производить оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.6. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчётным, производить оплату услуг Управляющей организации по счет – квитанциям или иным документам, предоставляемым Управляющей организацией или иной уполномоченной организацией.

4.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче в наем и поднаем жилого помещения.

4.3.8. При отсутствии Собственников (пользователей) в помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все отсечные вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

4.3.9. За счёт собственных средств обслуживать самостоятельно установленные козырьки над балконами (лоджиями) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника (пользователя).

4.3.10. Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.3.11. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и соблюдать правила пользования общим имуществом.

4.3.12. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.13. Не допускать нарушения чистоты и порядка в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.3.14. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника (пользователя) в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.3.15. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником (пользователем); инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.3.16. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам (пользователям) или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения Собственником (пользователем) или иными лицами, проживающими в помещении Собственника (пользователя), обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.3.17. Не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также вредных по своему химическому составу веществ.

4.3.18. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем им помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не курить в местах общего пользования, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома, без согласования в установленном порядке, а также информировать Управляющую организацию о проведении таких работ.

4.3.19. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.3.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.3.21. Производить письменное согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.3.22. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.3.23. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.3.24. Не осуществлять переустройство или перепланировку помещения, в результате которого доступ должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ к внутридомовым системам отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации станет затруднительным или невозможным.

4.3.25. Заключать от своего имени прямые договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.3.26. Вносить плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, использованные на индивидуальные нужды, оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно на счет ресурсоснабжающих организаций.

4.3.27. Ежемесячно снимать показания с квартирного (комнатного) электросчетчика, индивидуальных проборов учёта тепла, холодной и горячей воды и в установленные сроки предоставлять эти данные в Управляющую организацию или непосредственно в ОАО «Единый расчётно-консультационный центр».

4.3.28. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки занимаемых помещений.

4.3.29. Соблюдать правила парковки и меры предосторожности при парковке автотранспортных средств во дворе многоквартирного дома, не нарушая прав других граждан и не создавая ситуаций, которые могут привести к причинению ущерба самому собственнику или третьим лицам и (или) затруднить работу спецтехники (мусоровозов, машин скорой помощи, полиции, МЧС и др.).

4.3.30. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.31. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет.

4.3.32. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Региональным оператором счету.

4.3.33. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Управляющей организацией счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а так же если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительное решение общего собрания собственников не требуется.

4.3.34. Не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и приемопередающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

4.3.35. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Управляющей организации убытки, расходы за фактически выполненные работы и услуги.

4.4. Собственники (пользователи) имеют право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг, обеспечение которыми по внутренним инженерным сетям дома организует Управляющая организация, а также выполнение работ по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей на имуществе, относящемся к общему имуществу собственников, в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. На участие в планировании работ по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ.

4.4.3. На снижение платы за услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.

4.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или субподрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

4.4.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. В случае принятия такого решения члены (председатель) совета многоквартирного дома самостоятельно оплачивают все причитающиеся к уплате налоги и сборы с сумм, полученных в качестве вознаграждения.

4.4.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.4.7. По согласованию с Управляющей организацией Собственники (пользователи) могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.

4.4.8. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений.

4.4.9. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора Управляющей организацией.

5. Цена договора и порядок расчетов по управлению многоквартирным домом

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена договора управления многоквартирным домом является договорной, определяется Собственниками помещений данного дома с учётом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год (Приложения № № 2,3). Перечень работ, услуг и их стоимость утверждается на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома или полномочными представителями Собственников.

5.1.2. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.1.3. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с ч.2 ст.154 ЖК РФ.

5.2.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда определяется в соответствии с ч.1 ст.154 ЖК РФ.

5.2.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление.

5.2.4. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Исполнителем в соответствии с действующим на конкретный период времени Законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

5.3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

5.3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании счёта, счёта-квитанции, представленной не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месцмем. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

5.3.2. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором для Собственников жилых помещений.

5.3.3. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по настоящему договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, предусмотренном п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3.4. Собственник, в лице органа местного самоуправления, производит оплату за услуги на основании цен, утвержденных нормативно-правовым актом. Если размер вносимой платы нанимателем, арендатором помещения меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится собственником этого муниципального помещения.

5.3.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется Управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой Управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

5.3.6. Собственник, в лице органа местного самоуправления, самостоятельно производит оплату фактически оказанных услуг за обслуживание и текущий ремонт общего имущества по не сданным в наем или аренду помещениям.

5.3.7. Оплата по платежным документам производится Собственниками (пользователями) наличными в кассу Управляющей организации, на её расчетный счет в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3.8. Расчеты Собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за предоставленные услуги производится в кассу или на расчетный счет Управляющей организации и погашаются в следующем порядке:

- 1) Просроченная задолженность Собственника (пользователя) за предыдущие периоды;
- 2) Погашение текущих платежей Собственника (пользователя) за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

3) Оплата пени.

5.3.9. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники (пользователи) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также в случае отсутствия в многоквартирном доме технической возможности предоставления услуги надлежащего качества.

5.4. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно.

6. Порядок осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации

6.1. Управляющая организация представляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее трех месяцев, следующих за отчетным годом.

6.2. Для контроля текущего исполнения договорных обязательств собственники помещения на общем собрании избирают Совет многоквартирного дома и его Председателя.

При этом, контроль осуществляется следующим образом:

- путём подписания уполномоченным лицом, а при отсутствии такого лица - любым Собственником, проживающим в доме, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации, а также работ, услуг выполненных, предоставленных организациями, привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома. Если в течение пяти дней со дня предъявления представителю Собственников акта выполненных работ Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;

- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.3. В случае отсутствия составленного Собственником (пользователем) помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей организации

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность только в рамках обязательств по данному договору, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Управляющая организация освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников (пользователей) помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по Договору, а также вследствие действия непреодолимой силы и других обстоятельств, о которых Управляющей организации не было известно и/или на которые она не могла повлиять.

7.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности перед Собственниками (пользователями), третьими лицами жизни, здоровьем и имуществу которых причинен ущерб, перед государственными контролирующими органами, в случаях:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерных сетях и оборудовании многоквартирного дома;

- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта;

- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием, третьими лицами, самими собственниками;

- создания аварийной обстановки третьими лицами, собственниками и пользователями помещений, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате не исполнения собственниками договорных обязательств по содержанию принадлежащего им имущества;

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

7.1.3. В случае, если многоквартирный дом (инженерные системы многоквартирного дома) не имеют технической возможности для предоставления собственникам (пользователям) помещений коммунальных услуг надлежащего качества, Управляющая организация не несёт ответственности за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.2. Ответственность Собственника (пользователя)

7.2.1. В случае неисполнения Собственником (пользователем) обязанностей по проведению или некачественного исполнения текущего, капитального ремонта помещений Собственника, а также принадлежащих ему инженерных сетей и оборудования, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники (пользователи) несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный вред.

7.2.2. В случае возникновения по вине Собственника (пользователя) помещения аварийной ситуации, работы по устранению (локализации) аварии оплачиваются Собственником (пользователем) помещения, по чьей вине была создана аварийная ситуация.

7.2.3. В случае вызова Собственником (пользователем) помещения, без достаточных к тому оснований (отсутствие аварийной ситуации), работников аварийно-диспетчерской службы, лицо, осуществившее вызов, оплачивает выезд работников аварийно-диспетчерской службы за счёт собственных средств.

7.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации с имуществом, не относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, Собственник (пользователь) помещения, в котором находится аварийное имущество, оплачивает работы по устранению (локализации) аварии работниками аварийно-диспетчерской службы, за счёт собственных средств.

7.2.5. В случае самостоятельного установления Собственником (пользователем) (в том числе предыдущим Собственником (пользователем) или обслуживающей (управляющей) организацией) козырька над балконом (лоджией) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника (пользователя), что повлекло за собой причинение вреда гражданам и (или) юридическим лицам, Собственники (пользователи), самостоятельно установившие козырёк, несут перед Управляющей организацией, другими собственниками и третьими лицами ответственность за причиненный вред в полном объёме.

7.2.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников (пользователей) помещений плату, не полученную по настоящему договору.

7.2.7. В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей организацией, допущенной Собственником (пользователем) жилого или нежилого помещения, Управляющая организация, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ, имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем отключения подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

Для Собственников (пользователей) не жилых помещений устанавливается следующий порядок приостановления подачи энергоресурсов по внутренним инженерным сетям: задолженность по платежам свыше двух месяцев – приостановление подачи энергоресурсов по истечении семи дней с момента вручения уведомления о предстоящем приостановлении.

7.2.8. Ответственность за действия нанятых Собственником (пользователем) ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. возлагается в полном объеме на Собственника (пользователя) помещения.

7.2.9. Ответственность за соединения к общедомовым инженерным сетям на границе эксплуатационной ответственности сторон несёт Собственник (пользователь).

7.3. Условия освобождения от ответственности:

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- не выполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

7.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб собственникам (пользователям), третьим лицам, общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников (пользователей) и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- создание аварийной обстановки третьими лицами, Собственниками (пользователями) помещений, произошедших не по вине Управляющей организации, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате не исполнения договорных обязательств Собственниками (пользователями);
- использования Собственниками (пользователями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками (пользователями) своих обязательств, установленных настоящим договором;
- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерных сетях и оборудовании многоквартирного дома;
- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение текущего или капитального ремонта;

- несоблюдения собственником (пользователем) правил парковки и (или) мер предосторожности при парковке автотранспортных средств во дворе многоквартирного дома;
- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием.

7.3.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить акты, письма, объявления публичного характера, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7.3.4. В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников (пользователей) помещений, работники Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы на основании п. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст. 1067 Гражданского кодекса РФ не несут, ответственность возлагается на Собственников (пользователей) помещений, по чьей вине была создана аварийная ситуация.

7.3.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников (пользователей) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.3.6. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет солидарную с нанимателем помещения ответственность в случае невыполнения последним условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, урегулируются путем переговоров.

8.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору, порядок расторжения договора

9.1. Настоящий Договор (приложения к нему) считается заключенным и подписанным Собственниками с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений, на общем собрании таких Собственников или уполномоченным Собственниками лицом, заключен на 1 год, вступает в силу с 01 мая 2020 г. и действует до «30» 04 2021 г.

По истечении указанного срока действия Договора, если Стороны не утвердят новый договор или условиях договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тех же условиях и а тот же срок.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях принятых на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Изменение условий настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

9.4. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо путем исполнения условий договора (внесение платы за предоставленные Управляющей организацией услуги).

9.6. По окончании срока действия настоящего Договора управления многоквартирным домом, и при отсутствии заявления за шесть месяцев до окончания срока его действия от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.7. В случае расторжения договора до окончания срока его действия, сторона, являющаяся инициатором расторжения договора, обязана письменно известить другую сторону о своём намерении расторгнуть договор, за шесть месяцев до предполагаемой даты его расторжения. Расторжение Договора не является для Собственников (пользователей) основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.8. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при

систематическом неисполнении Собственниками (пользователями) помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников (пользователей) помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

9.9. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией, что подтверждается вступившим в законную силу решением компетентного органа, и при условии полной оплаты фактически понесенных Управляющей организацией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.10. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за шесть месяцев до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9.11. В случае расторжения договора обработка Управляющей организацией персональных данных Собственников (пользователей) прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

10.1. Приложения:

- Приложение №1 «Список собственников помещений»;
- Приложение № 2 «Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение № 3 «О размере платы и порядке осуществления расчетов по договору»;
- Приложение № 4 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 5 «Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и сроки проведения».
- Приложение № 6 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг»;

10. Адреса и реквизиты сторон

<u>Управляющая компания:</u> ООО «УК «Гиацинт» 636037, Томская область, г. Северск, ул. Сосновая, д. 4, стр.9, пом. 4 Томское отделение №8616 Сбербанка России г. Томск р/с 40702810664000013509 кор./с 30101810800000000606 БИК 046902606 ИНН/КПП 7024029280/702401001 Директор  / А.В. Королёв 	Собственники помещений, согласно списку, приведённому в Приложении №1 к настоящему Договору управления многоквартирным домом
--	---

Стоимость работ по содержанию и управлению многоквартирным домом по адресу: ул. Горького 37
(общая площадь жилых помещений = 11688 м2;)

№ п/п	Наименование работ и услуг	сумма договорная, руб	договорная цена за 1 м2
1	2	11	12
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
	1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов; 2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами; 3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен; 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий; 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов; 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий; 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш; 8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц; 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов; 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок; 11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки; 12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу; 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.	154281,6	1,1
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
	14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления.	11220,48	0,08
	15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; 16. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения; 17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления, горячее водоснабжение).	458637,12	3,27
	18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования.	192150,72	1,37
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
	19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества;	525960,00	3,75
	20. Работы по содержанию придомовой территории, в холодный период года; 21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.	464247,36	3,31
	22. Обеспечение устранения аварий	79945,92	0,57
	23. Начисление оплаты за содержание и ремонт и иные организационные услуги (выдача справок, паспортный стол, составление смет, актов и пр.)	192150,72	1,37

24. Текущий ремонт		
	280512,00	2
Итого по содержанию и управлению	2078593,92	14,82
Итого с текущим ремонтом	2359105,92	16,82

Примечание:

1. Устранение выявленных неисправностей, проведение восстановительных работ производится на основании рекомендаций, выданных управляющей организацией, за счет средств, выделенных собственниками на проведении текущего ремонта общего имущества МКД.
2. Расчет выполнен согласно перечня работ и услуг, предусмотренных Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", с учетом конструктивных особенностей МКД, предоставляемых коммунальных услуг.

Директор ООО УК "Гиацинт"



А.В.Королев

О размере платы и порядке осуществления расчетов по договору

1. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в настоящем договоре, плата за содержание и ремонт жилого помещения составляет **16 руб. 82 коп.** и включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества в многоквартирном доме в размере **14 руб. 82 коп.** за 1 кв. метр общей площади помещения (жилого или нежилого) в месяц,

- плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере **02 руб. 00 коп.** за 1 кв. метр общей площади помещения (жилого или нежилого) в месяц,

2. Действие настоящего приложения распространяется на период с 01 » мая 2020 года до момента изменения цены договора.

3. Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно, в течение срока действия договора управления многоквартирным домом равномерными платежами.

4. Изменение цены Договора влечёт за собой внесение изменений в п.1 настоящего приложения в части указания цены договора.

Директор ООО «УК «Гиацинт»



А. В. Королёв

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Директор ООО «УК «Гиацинт» _____

А. В. Королёв



Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и сроки их проведения по адресу: ул. Горького, д. 37

№ п/п	Наименование работ и услуг Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	3
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; при выявлении нарушений и составление плана мероприятий по устранению причин.	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов. Уборка подвальных помещений от мусора, регулировка дверей, замена запорных устройств по необходимости.
3. Работы, выполняемы для надлежащего содержания стен		
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов; контроль состояния входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); при выявлении повреждений и нарушений –составление плана <i>восстановительных работ и мероприятий по инструментальному обследованию.</i> Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов. Раз в месяц и по заявке
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление наличия, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах; при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ.	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		
	Проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; разработка плана восстановительных работ. креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши ,переходных мостиков на чердаках, проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов. По необходимости

	устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительная их локализация.	
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		
	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – разработка плана восстановительных работ.	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений относящихся к общему имуществу многоквартирных домов		
	Проверка состояния основания, поверхностного слоя при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания 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	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов		
	Техническое обслуживание вентиляции, проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.	Ежемесячно осмотры 2 раза в год составление актов с рекомендациями для устранения строительных дефектов.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах		
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	Один раз в неделю и по заявке по графику
12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах		
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и	1 раз в неделю, по заявке

	каналов; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров); восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, 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, внутреннего водостока, дренажных систем. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	
13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах		
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ; удаление воздуха из системы отопления; промывка систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по графику
14. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования и телекоммуникационного оборудования в многоквартирных домах		
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния датчиков, проводки и оборудования.	еженедельно по графику, по заявкам
15. Работы по содержанию помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и кабин, почтовых ящиков, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытьё окон; проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	подметание- 4р/нед; мытьё- 1р/нед.; 1 раз в месяц; 2 раз в год; 2 раза в год; уборка загрузочных клапанов мусоропроводов 1 раз в месяц; уборка мусороприемных камер 5 раз в неделю; дезинфекция мусоросборников 1 раз в месяц
16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен в многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года		

	Сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	по мере необходимости; по мере необходимости; 2 раза в год 5 раз в неделю 5 раз в неделю
17. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		
	Подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и очистка урн, установленных возле подъездов, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка газонов; - выкашивание газонов; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю 5 раз в неделю 2 раза в неделю 1 раз в год 5 раз в неделю
18. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме		
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	Постоянно График ППР График
19. Обеспечение устранения аварий		
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.	Круглосуточно
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		ежемесячно
21. Начисление оплаты за содержание, ремонт и иные услуги (выдача справок, паспортный стол, составление смет, актов и п.)		
	Начисление, сбор и перечисление платежей гражданам: за содержание и текущий ремонт жилого помещения; Организация работы с населением, поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями. Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, регистрационный учет, выдача справок.	ежемесячно по расписанию
22. Текущий ремонт		Согласно утвержденного советом дома плана работ

Примечание: осмотр общего имущества собственников (нанимателей) помещений, находящегося в помещениях собственников (нанимателей), производится 1 раз в год.

Директор ООО УК Гиацинт _____



А.В.Королев

Перечень и качество предоставляемых коммунальных услуг
(в соответствии Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354
«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домов»)

Холодное водоснабжение

Требования к качеству

- Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года
- Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)
- Давление в системе холодного водоснабжения
в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см).

Горячее водоснабжение

Требование к качеству:

- Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года
- Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).
- Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)
- Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)

Водоотведение

Требования к качеству

- Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года

Электроснабжение

Требования к качеству

- Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года
- Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)

Отопление

Требования к качеству

- Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода
- Обеспечение температуры воздуха:
в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)
- Давление во внутридомовой системе отопления:
С чугунными радиаторами- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с Системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами- не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статистическое давление , требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Директор ООО «УК «Гиацинт»

А. В. Королёв.

