

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

город Ставрополь

«30» мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт», Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: № 026 – 000021 от «23» марта 2015 г., в лице генерального директора Денисова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющий» с одной стороны, и ТСЖ «Чайка» расположенного по адресу: город Ставрополь улица Ленина № 397/6, в _____

_____ совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания членов ТСЖ и Собственников, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных и жилищных услуг Членам ТСЖ и Собственникам, а также членам семьи Членов ТСЖ и членам семьи Собственников, нанимателям и членам его семьи и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору) заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Членов ТСЖ «Чайка» (протокол от «11» апреля 2015 г. № б/н) и на основании решения правления ТСЖ «Чайка» (протокол от «30» мая 2015 г. № б/н) о выборе способа управления МКД и выборе управляющей организации, хранящегося в ООО «Управляющая компания «Комфорт»

1.2. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями действующего законодательства РФ.

1.3. ТСЖ - некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Общее собрание членов ТСЖ – высший орган управления, который решает все важнейшие вопросы деятельности ТСЖ и управления домом. Члены ТСЖ или Правление ТСЖ обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов ТСЖ и собственников

В промежутках между общими собраниями в соответствии с полномочиями предоставленными настоящим Договором, решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются Управляющим, по согласованию с Председателем правления ТСЖ

1.5. Правление ТСЖ – выборный орган, который избирает из своего состава председателя правления ТСЖ, коллегиально решает текущие вопросы.

1.6. Собственник помещения в многоквартирном доме - лицо, которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания жилого или нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника пропорциональна размеру общей площади его жилого или нежилого помещения.

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения - проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые в соответствии с Жилищным кодексом РФ могут быть признаны членами семьи собственника. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

1.8. Управляющий - юридическое лицо, которое в соответствии с Договором управления МКД, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также совершает юридические и фактические действия, в т.ч. заключает гражданско-правовые договоры и осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

1.9. Исполнители – юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Управляющим, оказывают услуги, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняют работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

1.10. Председатель правления ТСЖ – это лицо, которое представляет интересы собственников, осуществляет контроль за выполнением обязательств, Управляющим по настоящему договору. Председатель Правления ТСЖ избирается общим собранием членов правления ТСЖ в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.11. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое, электрическое, сантехническое, механическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения). Состав общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться содержание и ремонт, определяется в Приложении № 1,2.

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

- на системах водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе энергоснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- на системе отопления - до первого сварного шва расположенного на стояке отопления (радиаторы отопления находящиеся в квартире собственника общему имуществу не относятся (Определение ВС РФ № КАС09-547 от 24.11.2009 года);

Квартирные приборы учета не являются общим имуществом, и обслуживаются собственником самостоятельно, или за дополнительную плату.

1.12. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ и общего собрания правления ТСЖ и является единым для всех Членов ТСЖ и Собственников помещений.

1.13. Условия настоящего договора являются обязательными для всех членов ТСЖ и Собственников помещений многоквартирного дома.

2. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель – управление многоквартирным домом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

2.2. Предмет - управляющая организация обязуется за плату осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ставрополь, улица Ленина № 397/6
а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- выполнять работы по мелкому или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- организовывать и контролировать работу подрядной организации по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- заключать договоры на выполнение работ по текущему ремонту за счет целевого назначения собранных Членами ТСЖ и Собственниками или за счёт средств находящихся на расчётном счёте ТСЖ;
- заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов;
- представлять коммунальные услуги Членам ТСЖ и Собственникам в необходимых для него объемах и надлежащего качества;
- отстаивать интересы Членов ТСЖ и Собственников в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества;
- совершать фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом;

2.3. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс услуг и работ по поддержанию в исправном состоянии внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств. *(Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения).*

Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома осуществляются с учетом технического состояния дома, которое отражается в Акте технического состояния многоквартирного дома, передаваемого на обслуживание. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме перечислен в **Приложении №2**.

Осмотры проводятся с целью выявления дефектов, деформаций, а также с целью установления возможных причин выявленных дефектов элементов и частей многоквартирного дома, составляющих общее имущество дома.

2.4. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых с целью восстановления работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций, а также с целью поддержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии общих помещений многоквартирного дома. Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислен в **Приложении № 2**

Работы по мелкому, текущему ремонту общего имущества выполняются на основании заявки Председателя правления ТСЖ в согласованные с ним сроки.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс строительных и ремонтных работ, которые осуществляются и проводятся специализированной некоммерческой организацией в Ставропольском крае «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов», созданной на основании Приказа Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства РФ от 10.02.2014 года № 43/пр. Финансирование капитального ремонта производится за счёт средств собственников помещений многоквартирного дома в размере установленного минимального взноса.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Ставропольского края.

Управляющий не производит начисление и не осуществляет сбор средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, а так же не контролирует проведение капитального ремонта, так как функции по начислению, сбору и контролю проведения капитального ремонта возложены на специализированную некоммерческую организацию НО СК «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

2.6. Управление многоквартирным домом - совокупность фактических и юридических действий:
- заключение договоров с третьими лицами на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, инструментов, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

- организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме;

- осуществления контроля за предоставлением коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, а также контроля за надлежащим техническим состоянием и безопасностью эксплуатируемых энергетических сетей ресурсоснабжающими организациями на границе эксплуатационной ответственности;

- открытие и ведение отдельного лицевого счета на многоквартирный дом;

- предоставление ТСЖ (Собственнику) расчетных документов за оказываемые услуги и выполняемые работы;

- контроль за своевременным внесением ТСЖ (Собственником) установленных обязательных платежей и взносов;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации по эксплуатации многоквартирного дома;

- составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчета о финансово-хозяйственной деятельности.

- учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, и других гражданско-правовых договоров;

- представление интересов ТСЖ (Собственников) в судах, в органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, организациях по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, взыскание задолженности и т. д.;

- осуществление контроля за целевым использованием жилых и нежилых помещений и применение мер, предусмотренных действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению;

- обеспечение коммунальными ресурсами ТСЖ (Собственника) помещений, а также членов семьи Собственника, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

- совершение других действий, не нарушающих законные права и интересы ТСЖ (Собственников), не противоречащих действующему законодательству и направленными на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также сохранности многоквартирного жилого дома.

2.7. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется Актом оказания услуг или Актом выполненных работ, которые составляются в письменной форме и подписываются Управляющим и Председателем правления ТСЖ.

2.8. Срок подписания Актов выполненных работ или оказанных услуг по содержанию многоквартирного дома - ежемесячно до десятого числа месяца следующего за отчетным, а по текущему - по факту выполненных работ.

2.9. Перечень и состав выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющим определен в Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года и Постановлении Правительства № 416 от 15.05.2013 года.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора и правилами, предусмотренными действующими нормативно - правовыми актами.

3.1.3. Предоставлять по факту выполнения работ или услуг по настоящему Договору для подписания Акты выполненных работ или оказанных услуг установленной формы.

3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий и их последствий.

3.1.5. Предоставлять ТСЖ (Собственнику), а также членам семьи Членов ТСЖ и членам семьи Собственника коммунальные услуги (теплоснабжение, холодное (горячее) водоснабжение, водоотведение и электроснабжение) в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованием Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с учетом ст. 155 п. 7.1. ЖК РФ (ФЗ-123 от 04.06.2011 года), на основании решения общего собрания собственников. Заключить в интересах Собственников с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении и предоставлении коммунальных ресурсов.

3.1.6. Заключить договоры в интересах ТСЖ (Собственника) и за его счет с третьими лицами на предоставление ТСЖ (Собственнику) обязательных и необходимых услуг, выполнение работ для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.7. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.

3.1.8. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома. Предоставлять копию документа, отражающего результаты осмотра по запросу Председателя правления ТСЖ

3.1.9. Открыть и вести отдельный лицевой счет на многоквартирный дом.

3.1.10. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим Договором и выставлять соответствующие счета не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.11. Обеспечить проведение мероприятий и выполнения требований Законодательства РФ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД

3.1.12. Организовывать и осуществлять прием членов ТСЖ и Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 календарных дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать ТСЖ (Собственника) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы не позднее 10 рабочих дней со дня получения соответствующего заявления произвести такой перерасчет и уведомить об этом ТСЖ (Собственника) по месту жительства в МКД или представить такому Собственнику мотивированный отказ на удовлетворение его заявления.

Размещать на информационных стендах расположенных в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема собственников и иную информацию по обслуживанию общего имущества МКД.

3.1.13. Ежегодно в течении первого квартала текущего года, предоставить отчет ТСЖ (Собственнику) Председателю правления ТСЖ о выполнении условий договора за предыдущий год.

3.1.14. При прекращении действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом (при условии, что такая документация имелась в наличии при заключении настоящего договора) и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.15. Принимать от ТСЖ (Собственника) показания, индивидуальные, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющий обязан составить об этом акт, на основании которого, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354

3.1.17. Раскрывать информацию по управлению в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими управления многоквартирными домами»

3.1.18. Хранить и актуализировать документацию, полученную ТСЖ, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.19. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСЖ (Собственника) предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений ТСЖ (Собственников) решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Привлекать третьих лиц для выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству выполненных работ.

3.2.2. Заключать с уполномоченной организацией (платёжным агентом) договор на организацию начислений и принимать от ТСЖ (Собственника) плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом через специализированные учреждения осуществляющие прием платежей за жилищно – коммунальные и прочие услуги, кредитные организации, а также путем оплаты в кассу Управляющего. При наличии задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества взыскивать указанную задолженность с Собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные ресурсы, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Требовать у нанимателя жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. 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.

3.2.5. По факту выполнения работ или услуг по настоящему Договору предоставлять Акты выполненных работ или оказанных услуг установленной формы. В случае необоснованного уклонения ТСЖ (Собственника) Председателя правления ТСЖ от подписания в трехдневный срок Акта выполненных работ, без представления письменных возражений, считать выполненные работы принятыми.

3.2.6. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования ТСЖ (Собственником) общего имущества организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств ТСЖ (Собственника)

3.2.7. В случае возникновения в многоквартирном доме либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждением помещению Собственника и его имуществу, общему имуществу ТСЖ (Собственников), локализовать аварию собственными силами за счет средств ТСЖ (Собственника).

3.2.8. Производить мелкий, текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.2.9. По решению общего собрания ТСЖ сдавать в аренду общие помещения многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений использовать на ремонт и содержание многоквартирного дома.

3.2.10. По заявке ТСЖ (Собственника) (нанимателя, лиц, проживающих совместно с членами ТСЖ (Собственником)) производить работы, в помещении, принадлежащем Члену ТСЖ (Собственнику). Данные работы производятся после внесения платы Членом ТСЖ (Собственником) на расчетный счет управляющей компании, в соответствии со стоимостью предполагаемых работ.

3.2.11. Оказывать дополнительные коммерческие услуги населению.

3.2.12. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание ТСЖ.

3.2.13. Проводить проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и достоверности, предоставленных потребителями сведений об их показаниях.



3.2.14. Требовать от Членов ТСЖ, Собственников о допуске представителя управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.15. Осуществлять проверку правильности снятия показаний Членами ТСЖ, Собственником с индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а также проверку технического состояния таких приборов учета, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.16. Инициировать и проводить общее собрание членов ТСЖ. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

3.2.17. Допуска к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учёта, для проверки состояния таких приборов учёта, проверки достоверности представленных потребителем показаний (в случае, когда снятие показаний таких приборов учёта осуществляют потребители).

3.2.18. Приостанавливать или ограничивать подачу потребителю коммунальных ресурсов в установленных законом случаях.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным и другим законодательством РФ.

3.3. ТСЖ (Собственник) обязуется:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества ТСЖ (Собственников) помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах соразмерно своей доли путем внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также оплате коммунального ресурса на общедомовые нужды, вносить иные платежи, установленные действующим законодательством или решением общего собрания Членов ТСЖ.

3.3.3. Своевременно вносить плату за все коммунальные услуги на основании протокола общего собрания собственников помещений:

- напрямую ресурсоснабжающей организации в соответствии с ст. 155 п. 7.1. ЖК РФ (ФЗ-123 от 04.06.2011 года);

- на расчётный счёт или через агента осуществляющего прием платежей за жилищно – коммунальные и прочие услуги в соответствии с п. 64 Постановление Правительства РФ от «06» мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

3.3.4. Дополнительно оплачивать индивидуальный вывоз крупногабаритного и строительного мусора, по цене, согласованной с Управляющим.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющим и соответствующими службами.

3.3.6. В течение 10-и дней предоставлять Управляющему сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, а так же за коммунальные услуги возложена ТСЖ, Членом ТСЖ, Собственником частично или полностью на нанимателя (арендатора) с представлением копии договора найма (аренды);

- о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа;

- при неиспользовании помещений в многоквартирном доме - свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии более 48 часов.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющему через Председателя правления ТСЖ о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющим. Не производить без соответствующего согласования переоборудование или перепланировку мест общего пользования. В случае самовольного переоборудования инженерных сетей или перепланировки мест общего пользования, ТСЖ (Собственник) обязан произвести восстановительные работы за счет собственных денежных средств.

3.3.9. Не допускать сбрасывание в канализацию остатков от текущего ремонта квартир, строительного мусора и других отходов образующих забой канализации.

3.3.10. Не выполнять работы в помещениях ТСЖ, Члена ТСЖ, Собственника, приводящие к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, информировать Управляющую организацию о предстоящих работах по переустройству и перепланировке помещений, принадлежащих ТСЖ, Членам ТСЖ, Собственнику.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, обеспечивать меры пожарной безопасности, установленные требованиями п. 44, п.36 ППБ 01-03; ст. 38 Закона о пожарной безопасности.

3.3.12. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

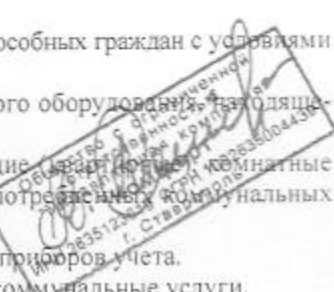
3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с Членом ТСЖ, Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.14. Самостоятельно и за свой счет производить проверку, освидетельствование газового оборудования, находящегося в квартире Собственника согласно требованиям действующего законодательства.

3.3.15. Установить и использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, соответствующие техническим требованиям и условиям в целях учета потребленных коммунальных услуг.

3.3.16. Самостоятельно и за свой счет производить установку, проверку индивидуальных приборов учёта.

3.3.17. Своевременно производить оплату по настоящему Договору и предоставленные коммунальные услуги.



- 3.3.18. Своевременно оплачивать выполненные управляющей организацией дополнительные работы и услуги неустановленные настоящим Договором, предоставленные Управляющим.
- 3.3.19. Предоставлять свои персональные данные, персональные данные членов своей семьи, а так же всех зарегистрированных лиц в жилых или нежилых помещениях, принадлежащих собственнику, Управляющему для обработки их в информационной базе и для передачи третьим лицам с теми же целями.
- 3.3.20. При нанесении материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу Управляющей компании данный ущерб возместить в полном объеме.
- 3.3.21. Предоставлять доступ представителям управляющей организации (в т.ч. работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общего оборудования в заранее согласованное с собственником время.
- 3.3.22. Предоставлять доступ представителям управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, для установления факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
- 3.3.23. При аварийных ситуациях обеспечить доступ в принадлежащее ТСЖ (Собственнику) помещение представителям управляющей организации и соответствующих служб для осмотра, выполнения необходимых работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома и ликвидации аварии.
- 3.3.24. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (а том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 3.2.25. При обнаружении неисправностей, пожара или аварий во внутридомовом оборудовании или инженерных системах МКД немедленно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу по телефону: 006; МЧС – 112, управляющая организация - 35-53-52.
- 3.3.26. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщить об этом в управляющую организацию по телефону 35-53-52.
- 3.3.27. При наличии индивидуального, или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания установленного и согласованного с ТСЖ (Собственниками) числа каждого месяца, и опускать данные сведения в специально оборудованные ящики в подъездах многоквартирного дома.
- 3.3.28. Передать Управляющему техническую документацию на многоквартирный дом.
- 3.3.29. Постоянно держать закрытыми на замок технический чердак и подвал с инженерными сетями.
- 3.3.30. Допускать Управляющего к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учёта, для проверки состояния таких приборов учёта, проверки достоверности представленных потребителем показаний (в случае, когда снятие показаний таких приборов учета осуществляют потребители).
- 3.3.31. Самостоятельно и за свой счёт осуществлять уборку придомовой территории, покос травы и уборку контейнерной площадки
- 3.3.32. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- Нежилые помещения:**
- 3.3.33. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, заключает договор на техническое обслуживание и производит оплату коммунальных услуг, а также за коммунальный ресурс на общедомовые нужды,
- Муниципальный жилой фонд:**
- 3.3.34. Управляющая организация.
- на условиях, предусмотренных настоящим Договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, в интересах и за счет Собственника заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении коммунальных услуг нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;
 - принимает меры по взысканию с нанимателя жилого помещения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.
- 3.3.35. Муниципальный орган, представляющий наймодателя.
- на основании соответствующей доверенности выступает полномочным представителем в части муниципальной доли собственности на общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме;
 - в согласованном порядке вносит Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также за коммунальный ресурс на общедомовые нужды, если вносимая нанимателем жилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором.
- Лицо, пользующееся помещениями на основании Договора найма, имеет права, а также обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого договора.
- 3.4. ТСЖ (Собственник) имеет право:**
- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать жилищно-коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории муниципального образования норматива потребления жилищно-коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого или нежилого помещения, переустройство и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.
- 3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору Нанимателю (арендатору) данного помещения в случае его сдачи в наем или в аренду
- 3.4.4. Требовать от представителей управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность при до-

ступе в жилое или нежилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, а также контроля достоверности предоставленных собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

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

3.4.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение ТСЖ (Собственника), оформленное в письменном виде.

3.4.7. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

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

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего, а также предложений и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права членства ТСЖ и права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5. ТСЖ (Собственнику) запрещено:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления, совершать действия связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной или технической документацией на многоквартирный жилой дом.

3.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше нормативов, предусмотренных проектной или технической документацией на многоквартирный жилой дом.

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

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

3.5.7. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора включает в себя:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт общего имущества.

4.1.2. Плату за управление многоквартирным домом.

4.1.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества указан в Приложении №4 настоящего договора.

4.1.4. Цена договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально принадлежащего Собственнику жилого или нежилого помещения, согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и статей 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Членом ТСЖ, Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.1.6. ТСЖ, Член ТСЖ, Собственник 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 имущества или иными действиями обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.7. Размер оплаты для ТСЖ (Собственников) устанавливается решением общего собрания Членов ТСЖ сроком не менее чем 1 год с учетом предложений управляющей организации, из расчета на один квадратный метр общей площади помещения.

4.1.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющим или платёжным

агентом по поручению Управляющего.

4.1.9. В выставленном платежном документе указываются: лицевой счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности ТСЖ (Собственника) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.1.10 Размер платы, указанный в пункте 4.1. настоящего договора может быть изменен на основании решения общего собрания Членов ТСЖ.

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ и услуг, предусмотренных настоящим договором и Приложениями к нему.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемом фактического потребления коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при отсутствии индивидуальных или общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года)

4.4. Тарифы и нормативы на коммунальные ресурсы устанавливаются и утверждаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.5. Плата за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение; водоотведение; электроэнергия; отопление) вносится ТСЖ (Собственником) через Управляющего или платёжного агента непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации, в соответствии с ранее принятым решением на общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.6. Размер платы на общедомовые нужды многоквартирного дома, начисляется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством РФ.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также жилищно-коммунальные услуги вносится на основании единого счета, выставленного ТСЖ (Собственнику) не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным. Счета на оплату выставляются Управляющим либо специализированной организацией, с которой Управляющим заключен соответствующий договор.

4.8. Плата, предусмотренная п.п. 4.1. настоящего Договора, Членом ТСЖ, Собственником вносится на расчетный счет или в кассу Управляющего, либо на расчетный счет или в кассу специализированной организации, с которой Управляющим заключен соответствующий договор, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Допускается оплата указанных платежей через учреждения Главпочтамта России или уполномоченные банки.

4.9. Не использование помещений ТСЖ, Членами ТСЖ, Собственниками не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ или услуг, ТСЖ на общем собрании Членов ТСЖ определяют необходимый объем работ и услуг, устанавливают сроки и начало проведения работ, их стоимость и оплачивают эти работы и услуги дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится на основании выставленного Управляющим каждому Члену ТСЖ, Собственнику счета, и в течение 10 дней Члены ТСЖ, Собственники обязаны оплатить данные счета в кассу или на расчетный счет Управляющего.

4.11. В случае проведения Управляющей организацией работ с условием последующей оплаты ТСЖ (Собственниками) этих работ (в рассрочку), при этом ТСЖ или Члены ТСЖ и Собственники ежемесячно вносят сумму установленного очередного платежа на расчетный счет Управляющей организации, в соответствии с платежным документом, представленным управляющей организацией или по ее поручению платёжным агентом, до полного расчета.

4.12. Работы и услуги, оказываемые в квартире Члена ТСЖ, Собственника, оплачиваются дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющего по факту выполненных работ на основании расценок, утвержденных приказом по предприятию.

4.13. При внесении платы, предусмотренной настоящим Договором, с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа. При возникновении задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей двухмесячный размер оплаты, ТСЖ, Член ТСЖ, Собственник может быть отключен от одной или нескольких коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

5.1. Контроль за выполнением управляющей организацией условий Договора управления осуществляется ТСЖ, Членом ТСЖ, Собственником, Председателем Правления ТСЖ.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества и проверках инженерных систем и оборудования;
- участия в комиссионном снятии показаний с общедомовых (коллективных) приборов учета;
- участия при приемке всех видов работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;



- осуществления контроля за работой техслужашей по уборке подъездов;
- подписания актов выполненных работ и услуг (акты подписываются ежемесячно или по факту выполненных работ);
- получения от управляющей организации информации о перечнях, и объемах, качестве и периодичности оказания услуги (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде заявок, заявлений на оказания услуг или выполнения работ;
- подачи в письменном виде заявлений о выявленных дефектах при проведении работ или оказании услуг с требованием их устранения;
- получения ежегодного отчета о выполнении условий договора за предыдущий год;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

5.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью Членам ТСЖ, Собственнику и членом их семьи, а так же имуществу ТСЖ, (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Члена ТСЖ, представителя ТСЖ, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае не оказания услуг и не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) услуг (работ) но не более чем 10 % от ежемесячного платежа.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 настоящего Договора, ТСЖ (Собственник) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Члена ТСЖ, Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Члена ТСЖ, Собственника реального ущерба.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2. Перечень и стоимость работ и услуг, указанных в Приложениях № 2,4 может быть изменен решением Управляющего в случае внесения изменений или дополнений в действующее законодательство, а также изменения цен или расторжение Договоров с подрядными и специализированными организациями.

7.3. Договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца;

7.3.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позже чем за один месяц:

- по причине того, что многоквартирный дом в силу обстоятельств, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- ликвидация или признания банкротом Управляющего как юридического лица;
- ограничения уставной правоспособности Управляющего в установленном законодательством порядке;
- в связи с наступлением существенных изменений обстоятельств, которые приведут к невозможности исполнения Управляющим своих обязательств;
- изменение положений нормативно правовых актов, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора и которые приведут к невозможности исполнения настоящего Договора.

7.3.3. По письменному соглашению сторон;

7.3.4. На основании решения суда.

7.4. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

7.5. Расторжение Договора не является для Члена ТСЖ, ТСЖ и Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу



управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая сторона, не исполнившая или исполнившая обязательства ненадлежащим образом, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных или других непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновными действиями сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с «01» июня 2015 г

9.2. Договор заключен сроком на три года.

9.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении Договора за месяц до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, в течение 15 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к выполнению своих обязательств.

9.5. Договор считается расторгнутым только после полного завершения расчетов ТСЖ (Собственников) с управляющей организацией по данному договору. В случае проведения Управляющей организацией работ с условием последующей оплаты ТСЖ (Собственниками) этих работ (в рассрочку), настоящий Договор, может быть, расторгнут только после окончания расчетов за такие работы.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

ООО «Управляющая компания «Комфорт»
355035 город Ставрополь улица Ленина 394
ОГРН 1092635004439
ИНН/КПП 2635123619/263501001
р/с 40702810160240001411
к/с 30101810600000000660
БИК 040702660
Северо-Кавказский банк СБ РФ
Дополнительный офис №130



На обработку и передачу третьим лицам персональных данных для формирования и занесения их в информационную базу данных согласен (а)

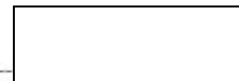
Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания «Комфорт»



Б.В. Денисов

Примечание: к данному Договору управления собственникам предлагается копия документа подтверждающ

Председатель управления ТСЖ «Чайка»



Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
город Ставрополь, улица Ленина, дом № 397/6

1.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет
2.	Серия, тип постройки	многоквартирный типовой
3.	Год постройки	1966 год
4.	Степень износа по данным государственного технического учета	нет данных
5.	Степень фактического износа	нет данных
6.	Год последнего капитального ремонта	нет данных
7.	Количество этажей	5
8.	Наличие подвала	имеется
9.	Наличие цокольного этажа	нет
10.	Наличие мансарды	нет
11.	Наличие мезонина	нет
12.	Количество квартир	60
13.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
14.	Строительный объем	куб. м
15.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	2703,7 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2526,2 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	нет
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	177,5 кв. м
16.	Количество лестниц	3 шт.
17.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-
18.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	нет

Общедомовые (коллективные) приборы учета.

Наличие общедомовых (коллективных) приборов учета на инженерных сетях в многоквартирном доме				
Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Теплоснабжение	Электроснабжения	Газоснабжение
1	Не установлен	Не установлен	1	Не установлен

Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель/вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	27 шт.	Количество лестниц требующих ремонта – нет В том числе лестничных маршей – нет, балясин – нет
	Площадь	46 кв.м	
	Материал лестничных маршей	ж/б	
	Материал ограждения	метал	
	Материал балясин	метал	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт	нет	
	- иные шахты (указать название шахт)	нет	
Технические этажи	Количество	нет	
	Площадь пола		
	Материал пола		
Чердаки	Количество.–	нет.	
	Площадь пола	нет	
Технические подвалы	Количество	1 шт.	Санитарное состояние – удовлетворительное
	Площадь пола	688,8 кв.м	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента	Бутовый камень	Состояние – удовлетворительное
	Количество продухов	8 шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	3 шт.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – нет Площадь стен, нуждающихся в ремонте – нет
	Площадь стен в подъездах	кв.м	
	Материал отделки стен	оштукатурено и побелено	
	Площадь потолков	кв.м	
	Материал отделки потолков	оштукатурено	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – нет Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – нет
	Материал стен и перегородок	гипсолитовый кирпич	
	Материал отделки стен	оштукатурено и окрашено	
	Площадь потолков	кв. м	
	Материал отделки потолков	оштукатурено и по-	

Перекрытия	Количество этажей	белено 5 шт.	Площадь перекрытия требующая ремонта – нет Площадь перекрытий, требующих утепления – нет
	Материал	ж/б	
	Площадь	кв.м	
Балконные плиты	Количество	48 шт.	Площадь балконов требующая ремонта - нет
	Площадь	144 кв.м	
Крыши	Количество	1 шт.	Характеристика состояния – удовлетворительное -площадь крыши требующей капитального ремонта - нет -площадь крыши требующая текущего ремонта – нет
	Площадь	688,8 кв.м	
	Вид кровли	плоская	
	Материал	мягкая	
	Протяженность свесов кровли	-	
	Протяженность ограждений	-	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	2 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – нет
	из них:		
	деревянных	2 шт.	
	металлических	нет	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	12 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - нет
	из них деревянных	12 шт.	
3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	Количество	нет	
	в том числе грузовых		
	Марки лифтов		
	Грузоподъемность		
	Площадь кабин		
Мусоропровод	Количество	нет	
	Длина ствола	нет	
	Количество грузочных устройств	нет	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	60 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта- нет
	Материал вентиляционных каналов	кирпич	
	Количество вентиляционных коробов	12 шт.	
Дымовые трубы	Количество дымовых труб	нет	
	Материал	нет	
Водосточные желоба	Количество желобов	6 шт.	Количество водосточных желобов тре-

ба/водосточные трубы	б/ов		б/ующих замены – нет ремонта - нет Количество водосточных труб требующих замены – нет ремонта – нет
	Количество водосточных труб	6 шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных труб	наружные	
	Протяженность водосточных труб	38,0 м.	
	Протяженность водосточных желобов	3 м.	
Электрические водораспределительные устройства	Количество	1 шт.	Состояние – удовлетворительное
Система дымоудаления	Количество	нет	
Магистраль с распределительным щитком	Количество	нет	
	Длина магистрали	нет	
Сети электроснабжения	Длина	1647,0 м.	Длина сетей, требующая замены- нет
Котлы отопительные	Количество	нет	Состояние - удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Диаметр	89 мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены – нет Протяженность труб требующих ремонта – нет
	Материал труб	метал	
	Протяженность в однострубнои исчислении	1647,1 м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек	4 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – нет вентилей – нет кранов – нет
	вентилей	2 шт.	
	кранов	68 шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество	нет	
Элеваторные узлы	Количество	нет	
Радиаторы	Количество	175 шт.	Требует замены (материал и количество): нет
	Материал	чугун	
Полотенцесушители	Количество	60 шт.	Требует замены (материал и количество): нет
	Материал	нержавеющая сталь	
Система очистки воды	Количество	нет	
	Марка	нет	
Насосы	Количество	нет	
	Марка насоса		
Трубопровод холодной воды	Диаметр	50 мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – нет Протяженность труб, требующих окраски – нет
	Материал	метал	
	Протяженность	823,0 м.	
Трубопровод горячей воды	Диаметр		
	Материал	нет	
	Протяженность		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек	3 шт.	Требует замены или ремонта: Задвижек – нет Вентилей – нет Кранов – нет
	Вентилей	1 шт.	
	Кранов	21 шт.	

Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Бетар 4. Энергомера		Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. 2021 год 2. 2026 год
Сигнализация	Вид сигнализации:	нет	
Трубопроводы канализации	Диаметр	110 мм	Диаметр, материал, протяженность труб требующих замены – нет
	Материал	чугун,	
	Протяженность	820 м	
Сети газоснабжения	Диаметр	50 мм	Состояние – удовлетворительное
	Материал	метал	
	Протяженность	62м	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество задвижек.	нет	Требует замены или ремонта: Задвижек – нет Вентилей – нет Кранов – нет
	Вентилей	12 шт.	
	Кранов	3 шт.	
Калориферы	Количество	нет	

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- на системе отопления – до первого сварного шва расположенного на стояке отопления (радиаторы отопления находящиеся в квартире собственника к общему имуществу не относятся (Определение ВС РФ № КАС09-547 от 24.11.2009 года);

- на системе энергоснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Квартирные приборы учета не являются общим имуществом, и обслуживаются собственником самостоятельно или за дополнительную плату.

Любые виды работ или оказываемые услуги управляющей компанией в квартире собственника или нежилом помещении оплачиваются дополнительно. Выполнение таких работ или услуг производится в соответствии с расценками утвержденными предприятием после внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу управляющей компании.

Приложение №2
к Договору Управления
от «30» мая 2015 г.

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Внутридомовая система электроснабжения		
Аварийное обслуживание:	- оперативно – диспетчерское обеспечение;	Круглосуточно
	- проверка исправности подключений к аппаратам электропроводки и сетей заземления;	
	- внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновки и электропроводки, ликвидация видимых повреждений (без замены дефектных комплектующих аппаратов);	
	- затяжка крепёжных деталей, чистка контактов;	
	- замена предохранителей;	
	- общедомовые электрические сети (магистраль, питающие квартиры);	
	- внешний осмотр электропроводки, ликвидация видимых повреждений (с заменой дефектных участков электропроводки, но не более 2-х метров)	
Техническое обслуживание:	- Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября

	<p>числе светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей.</p> <p>- Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений.</p> <p>- Устранение выявленных нарушений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; 2. смена перегоревших электроламп (и стартеров) на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках; 3. смена перегоревших электроламп и стартеров; 4. удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; 5. ликвидация скруток. <p>- Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября</p>
2. Система внутридомового газового оборудования и системы газоснабжения		
Аварийное обслуживание:	оперативно диспетчерское обеспечение обслуживаемых объектов	круглосуточно
Техническое обслуживание:	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <p>- проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, а так же проверка на загазованность газового ввода;</p> <p>- смазка газового крана диаметром 15 – 20 мм</p> <p>- смазка газового крана диаметром 26 – 40 мм</p> <p>- проверка герметичности внутридомового газопровода и газового оборудования при количестве приборов на одном стояке: 6 – 10</p> <p>- проверка состояния уплотнений защитных футляров, осмотр и проверка герметичности и целостности газопровода в местах прокладки через наружные строительные конструкции зданий</p> <p>- проверка целостности. Состояния окраски и креплений наружного газопровода</p> <p>- смазка газового крана диаметром до 50 мм</p>	1 раз в год – апрель, по Договору со специализированной организацией
3. Внутридомовые системы холодного водоснабжения, водоотведения, центрального отопления и тепловых пунктов		
Аварийное обслуживание систем горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, центрального отопления и тепловых пунктов	<p>- оперативно – диспетчерское обеспечение;</p> <p>- отключение секций, стояков и отдельных участков трубопроводов инженерных сетей для производства аварийных работ с обратным наполнением системы и пуском после устранения аварии, устранение воздушных пробок;</p> <p>- аварийный ремонт и замена сгонов</p> <p>- устранение течи в сетях (системах) центрального отопления и водонагревателе горячего водоснабжения с применением сварочных работ;</p> <p>- аварийный ремонт замена запорной арматуры (задвижек, вентилях, кранов);</p> <p>- замена небольших участков разводящих трубопроводов (1 – 1,5 м.), в том числе с использованием сварочного оборудования;</p> <p>- аварийное устранение течей на разводящих трубопроводах путём установки хомутов;</p> <p>- ликвидация течей путём уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;</p> <p>- прочистка засоров канализационных труб и стояков внутри дома, начиная от стояка квартиры и по всему канализационному трубопроводу до 1-го колодца</p>	круглосуточно
Внутридомовая система	- плановые осмотры и обходы элементов системы.	1 раз в месяц 1 по 25 число

центрального отопления	- Проведение планового осмотра;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
	- плановый осмотр тепловых пунктов	1 раз в неделю. Акт составляется по результатам еженедельного осмотра 1 раз в месяц
	- промывка системы центрального отопления	1 раз в год: май – июнь
	- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих;	по мере необходимости и выявления
	- устранение выявленных неисправностей; - частичное восстановление теплоизоляции; - устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматурах; - ликвидация воздушных пробок; - восстановление креплений трубопроводов и нагревательных приборов; - замена участков трубопроводов до 2 м.	по мере выявления и необходимости
	- Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал;	1 раз в месяц с 19 по 20 число
	- проведение работ по обследованию автоматизированных узлов регулирования;	1 раз в месяц 1 по 25 число
Система и холодного водоснабжения	- плановые осмотры и обходы элементов системы; - открытие и закрытие основных задвижек и вентилях; - проверка резьбовых и фланцевых соединений; - осмотр обратного клапана, подставок для разводящих трубопроводов;	1 раз в месяц с 1 по 25 число
	- Проведение планового осмотра;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
	- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих;	по мере выявления и необходимости
	- устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматурах; - восстановление креплений трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов; - замена участков трубопроводов до 2 м. - замена сгонов запорной арматуры; - смена прокладок и набивка сальников в вентилях и задвижках;	по мере выявления и необходимости
	- проверка исправной работы приборов учета холодного и горячего водоснабжения: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал;	1 раз в месяц с 19 по 20 число
Система водоотведения	плановые осмотры и обходы элементов системы: - осмотр и наладка системы и подставок для разводящих трубопроводов;	1 раз в месяц с 1 по 25 число
	- проведение планового осмотра;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
	- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих;	по мере выявления и необходимости
	- устранение выявленных неисправностей: - прочистка стояка; - прочистка лежачка; - укрепление трубопроводов, ремонт и установка	по мере выявления и необходимости

	дополнительных кронштейнов, подставок; - проверка исправности канализационных вытяжек;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
4. Профилактика подвальных помещений		
дератизационные и дезинсекционные работы		ежемесячно; по мере необходимости
5. Дымоходы и вентиляционные каналы		
- проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги, при наличии допуска Собственника в помещение;		1 раз в год по Договору со специализированной организацией
- прочистка вентиляционных каналов и дымоходов;		по мере необходимости
6. Уборка лестничных площадок и маршей в подъезде многоквартирного дома (по соответствующему тарифу)		
- подметание ступеней и лестничных площадок		1 раз в неделю, в течении рабочего дня с 08 ³⁰ до 16 ³⁰
- влажное подметание, лестничных площадок и маршей		
- Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей.		1 раз в месяц, в течении рабочего дня с 08 ³⁰ до 16 ³⁰
- мытьё окон		2 раза в год, в течении рабочего дня с 08 ³⁰ до 16 ³⁰
- Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков		2 раза в год, в течении рабочего дня с 08 ³⁰ до 16 ³⁰
7. Фундамент		
- проверка технического состояния видимых частей конструкций, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и системы водоотвода фундамента;		2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
- при выявлении нарушений: - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;		по мере необходимости
8. Стены		
- выявления отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств При выявлении нарушений – устранение причин нарушения;		2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
- выявления следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; При выявлении нарушений – устранение причин нарушения;		
- выявления повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; При выявлении нарушений – устранение причин нарушения;		
9. Перекрытия		
- выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний		2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
- выявления наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;		
- При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		по мере выявления
10. Крыши		
Проведение осмотров с целью: - проверки кровли на отсутствие протечек; - проверки состояния защитных бетонных плит и ограждений; - выявления деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;		2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
- проверки и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, листьев, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - проверки и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи;		
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, устранить в кратчайшие сроки.		Ежемесячно В зимний период в зависимости от выпадения осадков по мере выявления

В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
11. Лестницы	
Проведение осмотров с целью: - выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях дома с железобетонными лестницами;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
При выявлении повреждений и нарушений: - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления
12. Фасады, отмостки	
Проведение осмотров с целью: - выявления нарушенной отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоёв со стенами, гидроизоляции. - контроль состояния и восстановление плотности входных дверей, самозакрывающихся устройств;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
При выявлении повреждений и нарушений: - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления
13. Содержание внутренней отделки помещений общего пользования (подъезды)	
- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение нарушений	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
14. Полы помещений, относящихся к общему имуществу в МКД	
- проверка наличия повреждений.	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
При выявлении повреждений и нарушений: - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведения восстановительных работ	по мере выявления
15. Окна и двери помещений общего пользования	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворок, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
- при выявлении нарушений в отопительный период, устранение в кратчайшие сроки. В остальных случаях – разработка плана (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления
16. Подвалы	
- проверка температурно – влажного режима подвальных помещений - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер обеспечивающим их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;	2 раз в год: с 01 по 30 апреля, с 01 по 31 октября
При выявлении нарушений: - устранение причин нарушений;	по мере выявления

Перечень услуг по управлению МКД.

1.	Хранение и ведение документов по многоквартирному дому	В течении срока действия договора управления МКД
2.	Заключение договоров на выполнение работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, приобретение оборудования, инструментов, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии.	В порядке определенном Управляющей организацией
3.	Начисление и сбор платы на содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
4.	Организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;	По графику
5.	Ведение отдельного лицевого счета на многоквартирный	постоянно

	дом	
6.	Выдача справок гражданам о месте проживания, составе семьи, заверка копий из домовой книги,	По графику приема граждан
7.	Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома.	В порядке определенном Управляющей организацией
8.	Рассматривать обращения, заявления и жалобы Собственника и принимать соответствующие меры в установленные Законом сроки	В соответствии с требованием действующего законодательства
9.	Осуществлять прием граждан по вопросам входящим в компетенцию управляющей компании	По графику приема граждан
10.	Осуществления контроля за качеством предоставления услуг выполнения работ подрядными организациями	При выполнении услуг или работ подрядными организациями
11.	Организация выполнения дополнительных (платных) видов работ, услуг по заявкам пользователей помещений	В порядке установленном управляющей организацией
12.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.	1 раз в год
13.	Подготовка перечней и стоимости работ, услуг учитывая состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.	За 30 дней до их введения
14.	Уведомление собственника о изменении условий договора управления МКД.	При возникшей необходимости или изменения действующего законодательства.
15.	Заключение договорных правоотношений с собственниками нежилых помещений.	Если в многоквартирном доме находящиеся в управлении управляющей компании имеются нежилые помещения .
16.	Решение вопросов пользования Общим имуществом.	В порядке, установленном Общим собранием собственников
17.	Представление интересов Собственников в органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, организациях по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.	При необходимости
18.	Осуществление контроля за целевым использованием жилых и нежилых помещений и применение мер, предусмотренных действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению;	В порядке определенном Управляющей организацией
19.	Уведомление Собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размера платы, порядке внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	В порядке, установленном договором управления
20.	Производить сверку расчётов по оплате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию Собственника и выдача документов подтверждающих правильность начислений или расчётов.	В течении 10 рабочих дней со дня обращения в управляющую организацию
21.	Организация выполнения дополнительных работ и услуг по заявкам Собственников	В порядке установленном Управляющим
22.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	При необходимости
23.	Решения вопросов пользования общим имуществом	в порядке установленном общим собранием Собственников

Перечень работ по текущему ремонту в многоквартирном доме¹

Фундаменты и стены:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановления облицовки фундаментов и стен, устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена или ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков элементов подсобных зданий, заделка выбоин трещин на поверхности блоков и панелей, заделка отверстий, гнезд, борозд, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки, ремонт и окраска фасадов. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

Крыши:

- все виды работ по устранению неисправностей кровель, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места

¹ Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления

крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки):

- над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление металлических перил, заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных крылец и зонтов, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков на входов в подвал.

Инженерные сети:

- смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, восстановление разрушенной тепловой изоляции, уплотнение соединений. Утепление, укрепление трубопроводов, смена фасадных частей, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, замена неисправных участков электрической сети здания, электроустановочных изделий светильников, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением придомовой территории и мест общего пользования, замена отдельных узлов электроустановок.

Приложение № 3
к Договору Управления
от «30» мая 2015 г.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

№ п/п	Наименование документа	Состояние (количество листов)	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	Имеется (28 листов)	ООО «УК «Комфорт»	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Имеется (14 листов)	ООО «УК «Комфорт»	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	нет		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	Имеется (2 листа)	ООО «УК «Комфорт»
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	Имеется (2 листа)	ООО «УК «Комфорт»
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	нет	
		4.4. индивидуальных приборов учета	нет	
		4.5. механического оборудования	нет	
		4.6. электрического оборудования	нет	
		4.7. санитарно-технического оборудования	нет	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	нет	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	нет	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)	нет		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка	нет		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы,	нет		

	подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	нет	
	Акты приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	нет	
	Акты освидетельствования скрытых работ	нет	
	Протокол измерения шума и вибрации	нет	
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергосберегающей организации	нет	
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	Имеется (3 листа)	ООО «УК «Комфорт»
	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	Имеется (2 листа)	ООО «УК «Комфорт»
	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	Имеется (1 лист)	ООО «УК «Комфорт»
	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	нет	
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	нет	за год предшествующий передаче документации
	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	Имеется	ООО «УК «Комфорт»

М.П.



Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом по адресу улица Ленина № 397/6

улица	№	площадь дома	площадь уборки территории	Кол-во газовых плит	Кол-во газовых ко-лонок	Кол-во квартир	площадь подвалов
Ленина	397/6	2526,2		60	60	60	
Наименование статей расхода к договору управления на 2015год							
				Всего в месяц	на 1 кв.м в месяц	Стоимость в год	
Аварийно-ремонтная служба				2576,72	1,02	30920,64	
Аварийно-ремонтная служба ОАО «Ставропольгоргаз»				252,62	0,10	3031,44	
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных теплосетей				1263,10	0,50	15157,20	
Техническое обслуживание внутридомовых электросетей (электрик)				1136,79	0,45	13641,48	
Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения (сантехник)				2399,89	0,95	28798,68	
Проверка и осмотр вентканалов ООО «Печник» (газовые плиты)				202,10	0,08	2425,20	
Проверка и осмотр вентканалов ООО «Печник» (газовые колонки)				202,10	0,08	2425,20	
Дезинсекция ООО «МИКСТ»				75,78	0,03	909,36	
Дезинфекция ООО «МИКСТ»				126,31	0,05	1515,72	
Уборка лестничных (клеток) площадок в подъездах дома				3662,99	1,45	43955,88	
Оплата услуг управления по договору				8336,46	3,30	100037,52	
Услуги расчетного центра (теплоснабжение, электроэнергия, водоснабжение и водоотведение....)				4168,23	1,65	50018,76	
Программное обеспечение, обслуживание сайта, выдача справок, прочие расходы				378,93	0,15	4547,16	
Мелкий текущий ремонт (электротовары, сантехматериалы, прочие материалы)				2526,20	1,00	30314,40	
Непредвиденные расходы				884,17	0,35	10610,04	
Итого по договору				28192,39	11,16	338308,68	
Размер платежей				28192,39	11,16	338308,68	
Расходы планируемые				28192,39	11,16	338308,68	

Генеральный директор
ООО «УК «Комфорт»



Собственник

