

«01» 01 2016 г.

г. Волгодонск

ООО «ЖЭК - 3», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно УО, в лице директора Виктора Степановича Ивахненко, действующего на основании Устава с одной стороны,

и Собственники помещений многоквартирного дома (граждане и организации) № 8, расположенного по адресу улица Воскресенская в г. Волгодонске, Ростовской области (далее по тексту МКД), именуемые в дальнейшем: Собственник, Собственники, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, указанных ниже, которые являются решением общего собрания № 8/14 от 14.11.2014. Собственники и Управляющая организация по тексту настоящего договора совместно именуются Стороны.

1 Предмет Договора и общие положения

1.1. По настоящему Договору управления многоквартирным домом одна сторона Управляющая организация по заданию другой стороны Собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее по тексту в т.ч. управление МКД) (п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Управление МКД должно осуществляться в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД установленными Правительством РФ.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД. (п.1, п.4. ст. 162 ЖК РФ)

1.3. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющая организация (УО) заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг. УО ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц получающих работы, услуги, в том числе коммунальные по настоящему договору. Управляющая организация несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.4. В соответствии с требованиями подп.1 п.3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества МКД в отношении, которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Изменения в Приложение №1 к Договору могут быть внесены Управляющей организацией в случае изменений состава, объема общего имущества МКД в одностороннем порядке, о чем извещается Председатель Совета МКД или член Совета МКД.

Технический паспорт МКД, документация на земельный участок, на котором расположен МКД, документация, связанная с проведением общих собраний, решения общих собраний, переданная Управляющей организации иная документация, договоры с третьими лицами, выполняющими работы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан хранятся в Управляющей организации. Передача документации от Собственников в УО осуществляется по акту приема-передачи.

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а так же порядок (периодичность) оказания данных услуг, выполнения работ содержится в Приложении к настоящему договору:

- Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД,

- Приложение № 3 Перечень видов работ по текущему ремонту МКД, которые выполняются в мере необходимости.

На момент заключения договора Приложение № 2 формируется в соответствии с минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, а так же порядок их оказания и выполнения установленный Правительством РФ, Приложение № 3 формируется в соответствии с решением общего собрания МКД, которое отражено в Приложении № 3. Изменения в условия договора, приложения вносятся в порядке установленном разделом 1, разделом 8 настоящего договора и действующим законодательством.

1.6. Договор по предоставлению коммунальных услуг Собственником МКД считается заключенным с даты предоставления коммунальных услуг при условии совершения Собственником, членами семьи собственника, нанимателем и членами его семьи, а так же иными гражданами пользующимися помещениями конклюдентных действий, т.е. действий выражающих волю лица установить правоотношения, поведением по которому можно сделать заключение о таком намерении (например получать коммунальные услуги, фактически используя, получая их).

1.7. Вопросы, связанные с организацией, проведением, финансированием капитального ремонта регулируются ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ. Управляющая организация обязана исполнять функции, возложенные на неё нормативными правовыми актами РФ в части капитального ремонта. Обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД по дополнительному соглашению, за отдельную плату.

1.8. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора, в том числе:

- любая информация касающаяся общих собраний: проведение, принятые решения утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.
- информация о платежах по настоящему договору: изменении размера платежей, наличии задолженности;

- информация о предложениях УО: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;

- по любым иным вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД предоставлением коммунальных услуг, капитальным ремонтом;

- любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, предоставляемой коммунальных услуг, проведения капитального ремонта, путем размещения вышеуказанной информации, вопросов на досках объявлений, расположенных внутри или снаружи подъездов МКД. Так же дополнительно уведомляется Председатель Совета МКД или один из членов Совета МКД,

Собственники и иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенными по истечении 5-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений расположенных в общественных местах (внутри подъезда или снаружи подъезда).

1.9. Условия настоящего договора являются решением общего собрания Собственников МКД, соответствующим в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ утвержденным общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике. Собственник обязан в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписанный Собственником настоящего договора не является основанием для его не исполнения.

1.10. Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий

так же поручения, соответствующих действующему законодательству, регулирующих отношения связанные с управлением МКД возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условиях настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Работы по текущему ремонту установленные в Приложении № 3 настоящего договора выполняются при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

7% денежных средств поступающих от Собственников в счет оплаты за выполнение текущего ремонта всегда сохраняются на лицевом счете МКД, как не прикосновенный запас для устранения аварийных ситуаций.

При недостаточности денежных средств заложенных в качестве неприкосновенного запаса для устранения аварийных ситуаций, денежные средства, поступившие на текущий ремонт, в первую очередь расходуются УО на устранение аварийных ситуаций без дополнительных согласований с Собственниками, независимо от решения Совета МКД по последовательности выполнения текущего ремонта. К аварийным ситуациям относятся ситуации, которые немедленно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, течь кровли, швов, панелей.

Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ремонт, расходуются на работы по текущему ремонту указанному в Приложении № 3.

Правом на определение последовательности выполнения текущего ремонта, указанного в приложении № 3, конкретного объема работ указанных в Приложении № 3 однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, общее собрание собственников МКД, настоящим договором наделяет Совет МКД (подп. 1 п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Решение (только оригинал) о последовательности проведения текущего ремонта, объемах текущего ремонта и другие необходимые условия для проведения текущего ремонта, в рамках перечня установленного в Приложении № 3, должно быть подписано членами Совета МКД, принявшими данное решение. Сроки проведения текущего ремонта письменно согласовываются Председателем Совета МКД или членом Совета МКД и УО.

Решение должно быть принято не менее чем 51% голосов членом Совета МКД, каждый член Совета МКД обладает одним голосом. Решение Совета МКД, касающееся текущего ремонта может быть отменено решением общего собрания, если УО еще не заключила договоры на выполнение работ или не приступила к выполнению текущего ремонта. Решение о текущем ремонте принятое Советом МКД, последние обязаны разместить на досках объявлений, не менее чем за 10 дней до заключения договора с субподрядчиками Управляющей организации или начала работ Управляющей организацией. Совет МКД обязан предоставить УО доказательства размещения информации о принятом решении на досках объявлений МКД, до размещения информации УО вправе не приступать к выполнению работ по текущему ремонту.

Если в срок до 01 февраля текущего года в УО не представлено решение общего собрания или решение Совета МКД по последовательности и объему выполнения текущего ремонта согласно Приложению № 3, последовательность и объем выполнения текущего ремонта на текущий год определяется самостоятельно УО.

Управляющая организация извещает Собственников о первоочередном необходимости текущего ремонта общего имущества МКД в соответствии с п. 1.8. настоящего договора. В случае, если Собственники, Совет МКД не учли предложений Управляющей организации, не совершили действий необходимых УО для организации данного вида работ (провести собрание, собрать денежные средства), то Собственники несут ответственность перед другим Собственниками или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб.

2.2. В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов), работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются в порядке

установленном п. 1.8. настоящего договора.

2.3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация в рамках настоящего договора:

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- горячее водоснабжение,
- отопление.

2.4. Объем предоставляемой информации Собственникам и порядок её предоставления осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами РФ. На день заключения договора необходимая информация размещена на доске объявлений Управляющей организации, расположенной по адресу г. Волгодонск, ул. Курчатова, д.7А и на сайте «ukgekvolgodonsk.ru».

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. В срок не позднее 30 дней с даты подписания настоящего договора, приступит к выполнению своих обязанностей по настоящему договору.

2.5.2. Информировать Собственников в порядке установленном настоящим договором вопросам предусмотренным Постановлением Правительства от 06.05.2011г. № 354 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.5.3. Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги при изменении цены, в платежных документах выставляемых Собственникам с разъяснением оснований изменения.

2.5.4. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, принадлежащих Собственникам на праве собственности в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов при заявлении Собственника.

2.5.5. По требованию Собственника, членов семьи собственника, нанимателей муниципального жилья, арендаторов производить сверку оплаты за содержание и ремонт жилого помещения (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), производить сверку оплаты за предоставляемые коммунальные услуги, а также обеспечить выданные документов, подтверждающих правильность начисления оплаты, с учетом соответствия качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.5.6. Информировать Собственников в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора, необходимости проведения общих собраний с принятием решений по вопросам финансирования работ в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей, которые могут быть выполнены за счет средств имеющихся на лицевом счете дома и обеспечить исполнение решений общего собрания выполнение работ.

2.5.7. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки аварийный приступит к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. В аварийная ситуация не может быть устранена в течение срока установленного Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. по причинам не зависящим от УО, то она устраняется в сроки объективно необходимые для её устранения, после окончания обстоятельств препятствующих устранению.

2.5.8. В течение действия указанных в Приложении 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества УО за свой счет устраняет недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и согласна с данным недостатком. В случае, если Управляющая организация не согласна с требованиями, касающимися недостатков дефектов связанных с выполнением работ Управляющей организацией, то спор разрешается с привлечением независимых специалистов. Расходы на независимых специалистов оплачиваются виновной стороной.

2.6. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (АДС) в целях устранения экстренных неполадок и аварий инженерного оборудования и помещений в многоквартирном доме. Обеспечить Собственника, нанимателей муниципального жилья информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы путем их указания на платежных документах и размещения на сайте «ukgekvologodonsk.ru», доске объявлений по адресу Курчатова, д.7А в г. Волгодонске, на информационной табличке расположенной на внешней стене МКД. Телефон АДС 8 – (8639) 25-60-75

2.7. Управляющая организация обеспечивает ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, иных документов, связанных с исполнением Договора, вносит в рабочую (локальную) документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.

2.8. Управляющая организация осуществляет учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

2.9. Управляющая организация предоставляет на основании данных регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан соответствующие сведения лицам имеющим право на получение данных сведений, в том числе выдает справки обратившимся за ними гражданам, касающиеся данных граждан или членов их семей.

2.10. УО обеспечивает регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам выполнения работ оказания услуг в рамках управления МКД по настоящему договору.

2.11. Управляющая организация в согласованное сторонами Договора время, по требованию Собственника, выделяет своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбором жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

2.12. Управляющая организация обеспечивает расчет платежей Собственника, (нанимателей муниципального жилья) за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

2.13. Управляющая организация принимает от Собственника, и третьих лиц вносящих плату за собственника, нанимателя оплату за жилое помещение и коммунальные услуги на свой расчетный счет или обеспечивает прием платежей на счет третьих лиц - за коммунальные услуги. Ведет учет задолженности по Собственникам жилых и нежилых помещений.

2.14. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственникам или нанимателям муниципального жилья до 1 числа месяца, следующего за расчетным, расчетных документов (счетов-квитанций) на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, квитанций на оплату коммунальных услуг. Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника (члена семьи собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), арендатора иного лица осуществляющего оплату не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

В квитанции помимо сведений необходимых для оплаты, УО обязана, указывать сроки и порядок снятия и передачи потребителем (Собственниками) показаний индивидуальных приборов учета за коммунальным услугам.

Срок передачи показаний по индивидуальным приборам учета (п.п. к (1) п. Постановление Правительства 354 от 06.05.2011г.):

- вода холодная, горячая в срок с 23 по 25 число текущего месяца

Производит расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотрен настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно: соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ (Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору – Управляющей организации, пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактической выплаты включительно.)

2.15. Управляющая организация обеспечивает прием кредитными учреждениями (банками, отделениями почтовой связи (почтой)) платежей Собственника, нанимателей муниципального жилья за содержание и ремонт общего имущества МКД, оплаты коммунальных услуг.

2.16. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника, нанимателей муниципального жилья касающиеся качества услуг и работ, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, качества коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных недостатков.

2.17. По итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, представить общему собранию Собственников в письменном виде отчет о выполнении Договора за соответствующий период.

2.18. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг и работ по Договору.

2.19. По заявлению Собственников, нанимателей по возможности устанавливать причины затопления, осуществлять осмотр объемов затопления, о чем составлять соответствующие акты.

2.20. Информировать Собственников о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора. По требованию Председателя Совета МКД или члена Совета МКД предоставлять информацию о показаниях общедомовых приборов учета.

2.21. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заключать от имени собственников договор страхования общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственники, одобренной в соответствии с законодательством страховой организацией.

2.22. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов на производство работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.23. Соглашение об обработке персональных данных

Настоящий пункт:

- является соглашением между Управляющей организацией и собственником, членами общего собрания, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящего договора и подписавших решение общего собрания Собственников МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и

- одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов

к (1) п. персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

- фактивно, имя, отчество,
- число, месяц, год рождения,
- все паспортные данные,
- место регистрации,
- место фактического проживания,
- размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ. Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

2.2 Собственники, наниматели муниципального жилья обязаны:

- 2.2.1. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.
- 2.2.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности. Соблюдать действующее Жилищное законодательство и иные нормативные правовые акты РФ.
- 2.2.3. Соблюдать Правила связанные с предоставлением коммунальных услуг гражданам.
- 2.2.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения. Обеспечивать допуск в квартиры и помещения для осуществления Управляющей организацией технических обследований (планово-профилактических осмотров) общего имущества многоквартирного дома находящегося внутри помещений (квартир). Сведения о дате и времени технического обследования размещается в месте определенном в настоящем договоре - на доске объявлений. В случае, если допуск не обеспечен, то техническое обследование - планово-профилактический осмотр (ремонт) (ШОУР) производится в течение 3-х рабочих дней по заявке жильца.
- 2.2.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.
- 2.2.6. Соблюдать права и законные интересы иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.7. Устраивать за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.2.8. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, указанные повреждения произошли по вине Собственника, иных третьих лиц находившиеся в помещении собственника.

2.2.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к изменению или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.10. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять Управляющей организации:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома. В случае не предоставления документов и или самовольного переустройства, перепланировки нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий невыполнения своих обязанностей.

2.2.11. Допускать в занимаемое жилое помещение и обеспечивать доступ к инженерным коммуникациям и оборудованию в любое время работников Управляющей организации, работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создавая угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба и уменьшения его объема.

2.2.12. Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, в порядке и сроки, обеспечивающие надлежащее исполнение нанимателями, а также членами их семей обязанностей по содержанию и содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, вносимой платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг. Нести ответственность за действия, бездействия указанных выше лиц.

2.2.13. Своевременно представлять в Управляющую организацию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов на помещения, принадлежащих на праве собственности Собственнику;
- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;

- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения. В случае не предоставления документов, информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.2.14. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х дней об изменении количества проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселивших в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.2.15. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, помещения (включаящую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.2.16. Своевременно и полностью вносить на расчетный счет, Управляющей организации расчетный счет третьего лица (третье лицо – лицо, непосредственно поставляющее

Собственника и третьих лиц.

2.3.3 Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома) на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и стоимости услуг (работ) на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, либо производить расчет платы на следующий год в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3.4 Предупреждать Собственника и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулиующими вопросы управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг, а также в соответствии с настоящим Договором по устранению допущенных Собственником и лицами, проживающими в помещениях, принадлежащими на праве собственности Собственнику, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2.3.5 Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 10 дней до даты осмотра, в порядке установленном настоящим договором.

2.3.6 Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за эксплуатацией.

2.3.7 Привлекать третьих лиц (организации) к выполнению отдельных видов работ, оказанию услуг, поставки и т.п. на основании договора с этими лицами.

2.3.8 Требовать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещений Собственника внесения платы, в том числе в судебном порядке:

- за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома),

- за коммунальные услуги

- работы по капитальному ремонту и иные платежи предусмотренные условиями настоящего договора или решением общего собрания, в порядке и на условиях, установленных Договором и дополнительными соглашениями к нему. Принимать от Собственника, нанимателей, законных пользователей помещениями Собственника оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору, плату за коммунальные услуги, плату за капитальный ремонт.

Передавать третьим лицам право требования долга с Собственников.

2.3.9 Взыскивать с Собственников, в порядке, предусмотренном действующим законодательством и нормативными правовыми актами РФ, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, задолженность по оплате коммунальных услуг и иную задолженность, убытки.

2.3.10 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулиующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4 Собственник имеет право:

2.4.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по

Управляющей организации и третьих лиц ответственность за действия, которых несет УО.
2.4.3 Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих требованиям законодательства.

2.4.4 Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, за время отсутствия Собственника, нанимателей и членов их семей, иных законных пользователей помещениями в многоквартирном доме и по иным основаниям, в размере и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.5 Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переустройство и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном законодательством жилищным законодательством РФ.

2.4.6 Осуществлять, в том числе в лице Совета многоквартирного дома (председателя Совета многоквартирного дома), контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязанностей по Договору, составленным настоящим договором и нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ, муниципального образования г. Волгодонск.

2.4.7 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее действующему законодательству поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

2.4.8 При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, в жилом или нежилом помещении требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и виновных лиц.

2.4.9 Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.5 Собственник не вправе:

2.5.1 Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, измерительные приборы мощностью, превышающей технологические возможности многоквартирного оборудования. Незаконно в обход приборов учета использовать коммунальные услуги.

2.5.2 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.5.3 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.5.4 Использовать отопительный теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

2.5.5 Совершать, какие-либо действия нарушающие права и законные интересы иных Собственников, лиц приравненных к собственникам многоквартирного дома.

2.5.6 Нарушать сроки оплаты платежей установленных настоящим договором. Уклоняться от содержания общего имущества МКД, наносить ущерб или без законных оснований использовать общее имущество МКД.

2.5.7 Скрывать инженерные коммуникации и оборудование относящиеся к общему имуществу МКД не быстроразъемными конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий, текущий ремонт, ППР, капитальный ремонт.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

Общие положения.

3.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество пу-

тем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. (ст. 39, п. 1. ст. 158 ЖК РФ ст.).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. (ст. 37 РФ)

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения прав собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. (ст. 158 ЖК РФ).

3.2. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Порядок внесения платы

3.3. Граждане и организации – Собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего договора, который является решением общего собрания, собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией на конкретный вид коммунальной услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа следующего за истекшим месяцем (за расчетным месяцем).

Расчетные документы (счета-квитанции) доставляются и считаются полученным Собственником в соответствии с п. 2.14., 2.2.24. настоящего Договора.

Плата вносится в соответствии с реквизитами указанными в расчетных документах (счета-квитанции).

Порядок определения цены договора

3.4. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги установленной ст. 154 ЖК РФ.

3.5. На момент заключения настоящего договора установлена следующая цена договора Собственников и нанимателей помещения (помещений) в МКД:

1) - плата за содержание общего имущества в МКД 16,75 руб. за м². в месяц, (включая управление МКД)

- плата за текущий ремонт общего имущества в МКД 41,91 руб. за м² в год

Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за один квадратный метр помещения (помещений) принадлежащего Собственнику на праве собственности в МКД и умножается на количество квадратных метров принадлежащих Собственнику помещения (помещений) в МКД.

2) взнос на капитальный ремонт для собственников МКД - минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного размера в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) взнос на капитальный ремонт для нанимателей МКД не устанавливается, в соответствии с подп. 2 п.1 ст. 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда, при этом плата за наем устанавливается Собственником жилищного фонда;

4) Цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции).

3.6. Цена договора (плата) за содержание, в том числе управление МКД и текущий ремонт устанавливается сроком на один год. Отсчет начинается с первого января нового года и цена действует до тридцати первого декабря текущего года включительно. Так цена за содержание, текущий ремонт, управление МКД, установленная в п. 3.5. настоящего Договора действует с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно.

3.7. Цена настоящего Договора подлежит пересмотру, путем изменения размера платы и определения нового размера платы на каждый последующий год, на который продлен настоящий договор. Если иное решение не принято общим собранием собственников МКД, то размер платы настоящим решением общего собрания устанавливается собственниками МКД на каждый последующий год в соответствии с п. 3.11.1 данного договора.

Порядок определения размера платы.

3.8. Размер платы, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора и должен обеспечивать возможность для Управляющей организации осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества. (п.1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения Управляющей организации о необходимом размере платы (п.7 ст. 156 ЖК РФ).

3.9. Управляющая организация вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем размещения информации на досках объявлений и вручения данной информации одному из членов Совета МКД, если они избраны общим собранием собственников.

3.10. Решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия настоящего договора, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт (далее по тексту Дополнительное решение) должно быть принято Собственниками МКД на общем собрании, и передано в Управляющую организацию в срок до 31 декабря текущего года.

Подтверждением наличия Дополнительного решения являются документы, оформленные и предоставленные УО в соответствии с п. 8.2.1. настоящего договора.

Дополнительное решение применяется УО, если оно было передано в УО не позже 31 декабря текущего года в оригинале и УО в соответствии с п. 8.2.1. подписала данное Дополнительное решение, тем самым между Сторонами достигнуто соглашение в соответствии с ГК РФ о внесении изменений в настоящий договор.

После подписания Дополнительного решения со стороны УО плата (цена) за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), управление МКД устанавливается на 1 год в размере указанном в Дополнительном решении (п. 3.6. настоящего договора).

С 01 января последующего года, если оригиналы документов подтверждающих наличие Дополнительного решения не были переданы в УО, что означает то, что такое решение не было принято УО обязана произвести изменение размера платы в соответствии с п. 3.11.1 настоящего договора, сроком на один год, о чем известить Собственников в соответствии с п.3.16 настоящего договора.

Изменная с 01 января последующего года плата устанавливается на год (п. 3.6. настоящего договора) и не может быть изменена Сторонами договора в течение одного года. Изменение размера платы на последующие года действия настоящего договора, производится в аналогичном порядке.

3.11. Если Собственниками было своевременно принято и представлено в УО Дополнительное решение на последующий год, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в настоящий договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с п. 8.10 настоящего договора.

3.11.1. В случае, если Собственники в срок до 31 декабря текущего года не предоставили в УО Дополнительное решение (п. 3.10 настоящего договора) следовательно, такое решение не было принято. В этом случае Управляющая организация обязана на основании настоящего договора, который является решением общего собрания (п. 1 ст.162, подп. 3 п. 3 ст. 162 ЖК РФ), в том

числе и по установлению размера платы на последующий год за управление МКД, содержание текущего ремонта, увеличение размер такой платы и с января следующего года и выдать Собственникам расчетные документы с учетом увеличения размера платы в соответствии с настоящим пунктом.

Увеличение платы за управление МКД, содержание общего имущества МКД, текущий ремонт общего имущества МКД производится путем умножения действующего размера платы на коэффициент рефинансирования, установленную Центральным Банком Российской Федерации по состоянию на 31 декабря года, предшествующего году увеличения размера оплаты.

3.11.2. Размер платы изменяется один раз в год и после изменения размера платы в соответствии с п. 3.11.1. настоящего договора изменение размера платы в течение года не допускается инициативой из сторон.

3.12. Размер платы Собственников за коммунальные услуги по Договору определяется в соответствии с тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Ростовской области. Сведения об изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация доводит до сведения Собственников путем указания нового размера оплаты коммунальные услуги в расчетном документе (счете-квитанции).

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

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

3.16. Управляющая организация информирует нанимателей Собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основе которых будет вноситься плата за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги в том размере. Информирование производится путем размещения информации на дощечках объявлений и опубликования информации в расчетных документах — счетах-квитанциях.

3.17 Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по отдельному договору.

3.18 Денежные средства, поступающие на расчетный счет УО за исключением денежных средств направленных на оплату коммунальных услуг, если они поступили на расчетный счет УО, распределяются следующим образом:

- вначале погашается задолженность Собственника, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за предшествующие периоды, начиная с даты их образования пропорционально сумме начислений долга,
- затем погашаются текущие платежи,
- в случае начисления неустойки в последнюю очередь производится погашение неустойки.

4 Ответственность Сторон

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе Жилищными нормами КоАП РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2 В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего капитального ремонта помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3. Собственник не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проводить работы на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и ос-

КД, содержа
и выставл
ответствии

текущий ре
на платы на
рации по со

ы в соответ
пускается и

делается в
службой по
услуги Управ
измера опла

на потребле
в присутствии
государстве
ством России

к) с перерыв
ы за комму
и Федерации
ных помещ
унальные ус
а, на основ
альные услу
ции на до
итациях.
ся Управля

ением денеж
а расчетный

ремонт об
их образ

не устойчив

обязательс
ом числе ЖК
ации, Рост
также усло

ению теку
Собственни
оме, Собств
ответствен

не должно
право прове
аварий и осм

инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

4.4 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей муниципального жилья арендаторов, третьих лиц за которых Управляющая организация ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником и не производит перерасчет за недопоставку услуг, если в период за который предъявляется претензия или произошла непоставка услуг у Собственника имеется задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Данное правило не распространяется на возмещение убытков.

4.5 Собственники, соседи, члены их семей, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за принадлежащее им жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

5. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

5.1.1 Контроль осуществляется путем:

- раскрытия Управляющей организацией информации в соответствии с требованиями и в сроки установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., в случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора руководствуются действующим нормативным правовым актом. Информация указанная в Постановлении Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. раскрыта в полном объеме на сайте Управляющей организации «ukgekolgodonsk.ru;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участие в осмотре выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.2 В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о недопоставке услуг;

- неправомерные действия Собственника.

5.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, в числе представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядчика, Субподрядчика, Собственник (член семьи Собственника), наниматель (член семьи нанимателя) и независимое лицо.

Если в течение 3-х часов в рабочее время представитель управляющей организации и (или) подрядчика не прибыли для составления Акта и установления наличия и причин нарушения, Акт может быть составлен без их участия Собственниками не менее трех разных помещений МКД.

5.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фото- или видео съемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составлен комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (наприм. соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) по расписке.

6. Условия освобождения от ответственности

6.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении обстоятельств, прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наступления вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Порядок разрешения споров

7.1 Собственник, наниматель, член семьи собственника, нанимателя обязаны до обращения в суд предъявить управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена в течение 20 дней с момента её получения.

8. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения

8.1 Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2015г. и действует по «31» декабря 2015г. включительно и считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о прекращении по окончании срока его действия.

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного месяца с момента его заключения, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

8.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управляющая организация в своей деятельности действует четко в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в рамках законодательства РФ регулирующего деятельность управляющих организаций по управлению МКД.

Изменения в настоящий договор, в том числе в приложения к настоящему договору могут вноситься по соглашению сторон настоящего договора, дополнительным соглашением.

Изменения по соглашению сторон в договор управления МКД могут вноситься, только при предоставлении Собственниками оригинала решения общего собрания, принятого в пределах полномочий (компетенции) общего собрания.

8.2.1. Подтверждением наличия решения общего собрания Собственников, в том числе Дополнительного решения предусмотренного п. 3.10. настоящего договора являются следующие документы:

1. принятого в порядке совместного присутствия:

- подлинник (оригинал) протокола, оформленный в порядке, установленном действующим законодательством,

- подлинник (оригинал) реестра регистрации участников общего собрания, с указанием в реестре: ФИО, номера помещения собственником, которого является участник собрания и при наличии оригинальной подписи участника собрания.

Реестр и протокол предоставляются в едином сшиве, заверенном председателем и секретарем общего собрания в Управляющую организацию.

2. принятого в порядке заочного голосования:

- оригиналы решений собственников МКД оформленные, как по отдельности по каждой квартире, так и в едином документе.

Один экземпляр оригинала подтверждающего проведение и наличие решения общего собрания Собственников МКД передается по акту в УО.

При достижении согласия между Сторонами о внесении изменений в настоящий договор, УО со своей стороны подписывает решение общего собрания. С момента подписания решения общего собрания, такое решение является приложением к настоящему договору и имеет силу дополнительного соглашения к договору.

8.3. 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 условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Договор считается расторгнутым по истечении 3-х месяцев с момента извещения УО о расторжении договора по основаниям указанным выше и при условии предоставления УО оригиналов решений общего собрания при заочном голосовании, протокола оформленного в соответствии с установленными требованиями при очном голосовании. К моменту расторжения договора УО обязана:

- подготовить все необходимые документы и передать их вновь избранной управляющей организации;

- остатки начисленных, фактически полученных, но неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту управляющая организация возвращает собственникам, как недопоставка услуг по текущему ремонту соразмерно общей площади жилого помещения.

Остатки неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту распределяются между собственниками жилых помещений путем единовременного начисления в счете-квитанции.

8.4. В одностороннем порядке по инициативе Собственника договор расторгается в случае отлучения находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

8.5. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации договор расторгается, о чем Собственники должны быть уведомлены не позднее, чем за три месяца до расторжения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.6. Договор расторгается по соглашению Сторон или на основании решения суда принятого в соответствии с правилами установленными главой 29 ГК РФ.

8.7. В случае смерти Собственника договор считается расторгнутым с этим собственником со дня его смерти.

8.8. Договор расторгается в случае ликвидации Управляющей организации.

8.9. Договор расторгается по обстоятельства непреодолимой силы.

8.10. Если Собственниками было представлено (принято) в УО Дополнительное решение о изменении размера платы за содержание, текущий ремонт, управление МКД на последующий период и сроки установленные п. 3.10 настоящего договора, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в любое время в период его действия, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее чем за 60 дней до его расторжения.

8.11. В случае расторжения договора по окончании срока его действия или по инициативе односторонним порядке оказание услуг, выполнение работ по содержанию, текущему ремонту, управлению МКД, предоставлению коммунальных услуг Управляющей организацией прекращается со дня следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора или расторжения настоящего договора по инициативе УО.

Собственники (любой собственник) обязаны в период действия извещения о расторжении настоящего договора провести, общее собрание, на котором избрать иной способ управления (новую управляющую организацию).

Извещение выше извещение о расторжении настоящего договора по окончании срока его действия размещается на досках объявлений МКД, публикуется в платежных документах. В случае прекращения Договора по заявлению УО или его расторжение по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственников должна уведомить Администрацию г. Волгодонска, и ресурсоснабжающие организации о расторжении договора за 60 дней до его расторжения.

8.13. Внесение изменений в Приложение № 2, Приложение № 3 к настоящему договору возможно только по соглашению сторон настоящего договора. Соглашение сторон оформляется в письменном виде и является неотъемлемой частью настоящего договора. Дополнительное соглашение подписывается управляющей организацией и затем утверждается решением общего собрания собственников помещений в МКД. Расширение перечня работ услуг по содержанию и текущему ремонту, а так же увеличение периодичности выполнения работ, услуг возможно лишь при достижении согласия между сторонами настоящего договора по увеличению размера оплаты за дополнительно выполнимый объем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту.

8.14. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств по урегулированию всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.15. Расторжение Договора не является для Собственников основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате долгов за жилое помещение, коммунальные услуги и произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

В случае наличия задолженности Собственников по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт, даже если работы выполнены без оплаты, в том числе со стороны Управляющей организации, в объеме на основании решения общего собрания собственников данные расходы подлежат взысканию с Собственников.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Приложения №1, 2, 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска.

9.4 Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

9.5. Настоящий договор состоит из количества листов указанных в списке, список подписывается руководителем Управляющей компании от имени Собственников. Список поручается передать уполномоченному представителю Собственников.

9.6. к настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

РФ, РО

ия неиспо

ив подпис

учается по

а

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома в отношении
которого осуществляется управление**

г. Волгодонск, МКД № 8 ул. Росенцев

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Составная часть общего пользования		
Площадь общего пользования	Количество <u>2</u> эт. Площадь пола <u>211,3</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта, — эт. В том числе: пола — эт. (площадь пола, требующая ремонта, — кв. м)
Лестничные площадки	Количество <u>2</u> эт. Площадь пола <u>21,3</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, — эт. В том числе пола — эт. (площадь пола, требующая ремонта, — кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>44</u> шт. Материал лестничных маршей <u>дерево</u> Материал ограждения <u>металл</u> Материал балюсы — Площадь <u>11,9</u> м	Количество лестниц, требующих ремонта, — эт. В том числе: - лестничных маршей — шт.; - ограждений — шт.; - балюсы — шт.
Лифты и шахты лифтов	Количество: - лифтовых шахт <u>1</u> шт.; - жилых шахт <u>0</u> шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, <u>1</u> шт. Количество жилых шахт, требующих ремонта, <u>0</u> шт.
Коридоры	Количество <u>36</u> шт. Площадь пола <u>81,3</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Количество коридоров, требующих ремонта, — шт. В том числе пола — шт. (площадь пола, требующая ремонта, — кв. м)
Санитарные узлы	Количество <u>1</u> шт. Площадь пола <u>1,3</u> кв. м. Материал пола <u>линолеум</u>	Санитарное состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное)
Печи	Количество — шт. Площадь пола — кв. м	Санитарное состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются — дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество <u>1</u> шт. Площадь пола <u>1,3</u> кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: <u>водопровод</u> 1. <u>водопровод</u> 2. <u>канализация</u>	Санитарное состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>соблюд.</u> (указать, соблюдаются или не)

	3. <u>Канализация</u> 4. <u>Отопление</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	соблюдается, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Отражающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента <u>Ленточный</u> Количество пролетов — шт. <u>н/о. не отнесено</u>	Состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество пролетов, требующих ремонта, — шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов — шт. <u>2</u> Площадь стен в подъездах — кв. м. Материал отделки стен <u>штукатурка</u> Площадь потолков — кв. м. Материал отделки потолков <u>штук.</u>	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, — шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, — кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, — кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен — кв. м. Материал стен и перегородок — Материал отделки стен — Площадь потолков — кв. м. Материал отделки потолков —	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, — кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, — кв. м
Варужные стены и перегородки	Материал <u>н/о. не отнесено</u> Площадь <u>4,5</u> тыс. кв. м. Длина мажпанельных швов — м <u>189,5</u>	Состояние <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления, <u>0,2</u> кв. м. Длина мажпанельных швов, нуждающихся в ремонте, — м
Перекрытия	Количество этажей <u>9</u> Материал <u>ж/б</u> Площадь <u>6,58</u> тыс. кв. м	Площадь перекрытий, требующих ремонта, — кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, — кв. м
Крыши	Количество <u>2</u> шт. Вид кровли <u>плоская</u> (указать, плоская, односкатная, двускатная, и др.). Материал кровли <u>н/о. не отнесено</u> Площадь кровли <u>97,6</u> кв. м. Протяженность свесов — м. Площадь свесов — кв. м. Протяженность ограждений — м	Характеристика состояния <u>удов.</u> (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать): — площадь крыши, требующей капитального ремонта, — кв. м; — площадь крыши, требующей текущего ремонта, — кв. м

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, <u>2</u> шт. Из них: - деревянных <u>2</u> шт.; - металлических <u>2</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, <u>—</u> шт. Из них: - деревянных <u>2</u> шт.; - металлических <u>2</u> шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, <u>32</u> шт., из них деревянных <u>32</u> шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, <u>32</u> шт., из них деревянных <u>32</u> шт.
III. Теплотехническое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество <u>2</u> шт. В том числе: грузовых <u>0</u> шт. Марки лифтов <u>—</u> Грузоподъемности <u>0,32</u> т. Площадь кабин <u>1,4</u> кв. м	Количество лифтов, требующих: - замены, <u>0</u> шт.; - капитального ремонта, <u>0</u> шт.; - текущего ремонта, <u>2</u> шт.
Металлоконструкции	Количество <u>2</u> шт. Длина створа <u>6,3</u> м. Количество грузозахватных устройств <u>3</u> шт.	Состояние створа <u>удовлет.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Количество грузозахватных устройств, требующих капитального ремонта, <u>—</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов <u>16</u> шт. Материал вентиляционных каналов <u>ж/б</u> Протяженность вентиляционных каналов <u>53</u> м. Количество вентиляционных коробов <u>—</u> шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, <u>—</u> шт.
Дымовые трубы, вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб <u>—</u> шт. Материал <u>—</u> Количество дымовых труб <u>—</u> шт. Материал <u>—</u>	Состояние вентиляционных труб (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные системы, водосточные трубы	Количество желобов <u>—</u> шт. Количество водосточных труб <u>—</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб <u>—</u> м. Протяженность водосточных желобов <u>—</u> м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены, <u>—</u> шт.; - ремонта, <u>—</u> шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены, <u>—</u> шт.; - ремонта, <u>—</u> шт.
Теплотехническое тепло-распределительное оборудование	Количество <u>1</u> шт.	Состояние <u>удовлет.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество <u>108</u> шт.	Количество светильников, требующих замены, <u>50</u> шт. Количество светильников, требующих ремонта, <u>—</u> шт.

Системы двасудаления	Количество ____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество <u>36</u> шт. Длина магистрали <u>100</u> м	Длина магистрали, требующая замены, <u>100</u> м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина <u>660</u> м	Длина сетей, требующая замены, <u>660</u> м
Котлы отопительные	Количество ____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. <u>10</u> мм <u>910</u> м. 2. <u>32</u> мм <u>792</u> м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, ____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: <u>36</u> задвижек <u>4</u> шт.; <u>29</u> вентилях <u>38</u> шт.; <u>14</u> кранов <u>36</u> шт.	Требуется замена или ремонта: <u>5</u> задвижек <u>2</u> шт.; <u>6</u> вентилях <u>70</u> шт.; <u>5</u> кранов <u>12</u> шт.
Бойлеры (теплообменники)	Количество ____ шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество <u>2</u> шт.	Состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. <u>288</u> шт. 2. ____ шт.	Требуется замена (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. <u>188</u> шт. 2. ____ шт.	Требуется замена (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Системы очистки воды	Количество ____ шт. Марка ____	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество ____ шт. Марка насоса: 1. ____ 2. ____	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100</u> мм <u>48</u> м. 2. <u>32</u> мм <u>470</u> м. 3. ____ мм ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м. 3. ____ мм ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, ____ м

Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>31</u> мм <u>410</u> , — м. 2. — мм —, — м. 3. — мм —, — м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. — мм —, — м. 2. — мм —, — м. 3. — мм —, — м. Протяженность труб, требующих окраски, — м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек <u>1</u> шт.; - вентилей <u>52</u> шт.; - кранов <u>146</u> шт.	Требуется замены или ремонта: - задвижек — шт.; - вентилей <u>8</u> шт.; - кранов <u>10</u> шт.
Счетчики приборов учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100</u> мм <u>520</u> , — м. 2. — мм —, — м. 3. — мм —, — м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u>100</u> мм <u>40</u> , — м. 2. — мм —, — м. 3. — мм —, — м.
Сист. водоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. — мм —, — м. 2. — мм —, — м. 3. — мм —, — м.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах канализации	Количество: - задвижек — шт.; - вентилей — шт.; - кранов — шт.	Требуется замены или ремонта: - задвижек — шт.; - вентилей — шт.; - кранов — шт.
Напорный бак	Количество — шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели загромождения стояка, перепуска, слива и т.п. на крыше Многоквартирного дома	Количество <u>2</u> шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные оборудование	Указать наименование	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
10. Уличный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Площадь участка	Земельного участка <u>1560 кв.м</u> в том числе: - застройка — кв.м; - асфальт — кв.м; - грунт — кв.м; - газон — кв.м	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) <u>удов.</u>
Деревья насаждения	Деревья <u>10</u> шт.; кустарники <u>8</u> шт.	Указать состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, если) <u>удов.</u>

		неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>есть</u> (есть/нет), если есть, перечислить: <u>—</u> Ограждения <u>—</u> м. Скамейки <u>—</u> шт. Столы <u>—</u> шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Линейная сеть	Лотки <u>—</u> шт. Примычные колоды <u>—</u> шт. Линейная канализация: Тип <u>—</u> Материал <u>—</u> Протяженность <u>—</u> м	Указать состояние <u>—</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. <u>—</u> 2. <u>—</u> 3. <u>—</u>	Указать состояние <u>—</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Директор ООО «ЖЭК-3»



В.С.Ивахненко



Собственник кв № 7
МКД № 8 по ул. Бессиева

г. Волгодонске
действующий на основании
решений более 50%

собственников указанного до

Подпись

Алексей Алексеевич

ф

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

МКД № 8 по ул. Весенняя

г. Волгоград

7
Весенняя

основания

данного дом

секожи

фн

Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1	2
1. Работы, выполняемые 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:	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений- восстановление их работоспособности.	
2. Работы, выполняемые в здания с подвалами:	
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	постоянно
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примысков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, люковых устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушение теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
- выявление 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;	
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в местах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	
- в случае выявления повреждений и нарушений- составление плана	

мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановление проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения;	
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя и заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения трещин;	
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
6. Работы, выполняемых в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год и по заявкам
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	постоянно
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	по мере необходимости
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	по мере необходимости
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по мере необходимости
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного	2 раза в год

	крытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, проводящих к протечкам, - незамедлительное устранение. В остальных случаях - разработка плана остановительных работ (при необходимости), проведение остановительных работ.	по мере необходимости
в год	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
	выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
	8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений оплошности и герметичности наружных водостоков; - выявление нарушений и эксплуатационных качества несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
год	9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: - выявление выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
по	- при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
о	10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	2 раза в год
сти	- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию — устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
д	11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	2 раза в год
ти	- при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
ти	12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	2 раза в год
	- проверка целостности оконных и дверных заполнения, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры	2 раза в год

элементов оконных и дверных заделок в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		
- при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разборка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год	
II. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		
- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в месяц	
- при выявлении засоров — незамедлительное их устранение;		
- чистка, промывка и дезинфекция;		
загрязненных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в месяц 6 раз в неделю	
- при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
- техническое обслуживание и сезонное управление обслуживанием систем вентиляции дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов системы;	по мере необходимости	
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	2 раза в год и по заявкам	
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей приборов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов. Замена дефективных вытяжных решеток и их укреплений;	по мере необходимости	
- контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год	
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:		
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	по мере необходимости	
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно	
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых)	2 раза в год	

в год	оборотов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на سردаках, в подвалах и каналах);	по мере необходимости ежедневно
в месяц	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходов) и незамедлительное принятие мер к остановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по мере необходимости
в месяц	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
в месяц	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	п-о мере необходимости
в месяц	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
неделю	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытжек. Внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости
в течение года	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
в течение года	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
в течение года	5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
в течение года	- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
в течение года	- удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год и по заявкам
в течение года	- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
в течение года	6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио-и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
в течение года	- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 год
в течение года	- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
в течение года	7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	
в течение года	- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и её отдельных элементов;	1 раз в год
в течение года	- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	по мере необходимости
в течение года	- при выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции. Способных повлечь скопление газа в помещениях,- организация проведения работ по их устранению.	по мере необходимости

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по заявкам
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, полов лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов нижних трех этажей;	Сухая- 5 раз в неделю влажная — 1 раз в неделю
- сухая и влажная уборка тамбуров; холлов; коридоров; галерей; стен, потолков и дверей кабины лифта; лестничных площадок и маршей, пандусов выше третьего этажа;	Сухая- 1 раз в неделю (при наличии лифта и мусоропровода) 2 раза в неделю (при отсутствии лифта) влажная — 1 раз в месяц (при наличии лифта и мусоропровода) 2 раза в месяц (при отсутствии лифта)
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год
- мытье окон	2 раза в год
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в неделю
- проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	по мере необходимости, по заявке
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее- придомовая территория), в холодный период года:	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежевыпавшего снега придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости
- очистка придомовой территории от снега напосного происхождения (при подметании такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости
- очистка от мусора ури, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка-контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	по мере необходимости
- уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд;	по мере необходимости
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
- очистка от мусора;	1 раз в 2 суток,

промывка
уборка кон
имущества
- уборка и в

- прочист

- уборка в
металличе
4. Работы п

- вывоз тв
отходы)

- организа
классов о
передача
осущест
размеще

5. Работы
- осмотре
лазов, пр
сигнали
противо

6. Органи
- обеспеч
предель
многог

- выполн

IV. Дея на дос

1. Органи

2. Монит

3. Плани

содерж

дома

4. Ве

5. Де

6. Упр

7. При

плате

8. Усл

9. Усл

подри

10. В

числе

11. С

12. Р

мног

13. О

14. В

свер

15. А

испо

тожнно	промывка ури, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в месяц, 1 раз в сутки
в месяц	- уборка и выкашивание газонов;	уборка - 1 раз в сутки, выкашивание - 3 раза за сезон
авкам	- прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости
в год	- уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	по мере необходимости
	4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	- вывоз твердых бытовых отходов (контейнеры и крупногабаритные отходы) при накоплении более 2,5 куб.метров;	согласно графика
5 раз в	- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, и размещению таких отходов	по мере необходимости
1 раз в	5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
1 раз в	- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.	ежедневно
(при	6. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания МКД	
лифта и	- обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме;	круглосуточно
ровода)	- выполнение заявок населения.	по мере поступления заявок
неделю		
(отста		
ни та)		
- 1 раз в		
(при		
лифта и		
вода)		
жщ (при		
лифта)		
год		
	IV. Деятельность Управляющей организации направленная на достижение цели управления МКД	
год	1. Организация эксплуатации многоквартирного дома.	на период действия договора
делю	2. Мониторинг технического состояния.	
е	3. Планирование работ, составление сметных расчетов и актов по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.	
сти, по	4. Ведение технической документации.	
	5. Делопроизводство и хранение документации.	
	6. Управление персоналом.	
	7. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей.	
	8. Услуги паспортистов;	
	9. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.	
	10. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими).	
	11. Съем и сбор показаний общедомовых приборов учета.	
	12. Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.	
	13. Оформление и доставка квитанций за содержание и текущий ремонт.	
	14. Ведение лицевых счетов собственников, счетов МКД и проведение сверки.	
	15. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления.	

- | | |
|---|--|
| 16. Ведение бухгалтерского, налогового учета и отчетности по содержанию и текущему ремонту МКД. | |
| 17. Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами). | |
| 18. Информационная работа с собственниками. | |

Директор ООО «ЖЭК-3»


В.С.Ивахленко



Собственник кв № 7
МКД № 8 по ул. Весенней
в г. Волгодонске
действующий на основании
решений более 50%
собственников указанного дома

Аксел / Аксенова
Подпись _____ ФИО _____

Промышленное
Противопожарное
В случае 38. отпущено
« 17 » 11 20 14 г.
Председатель собрания И. И. И.
Секретарь собрания Е. Е. Е.

