

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №1

г.о. Самара

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальный Стандарт» (ОГРН 1226300048963, ИНН 6319259591), в лице генерального директора Полежаева Сергея Викторовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», «Исполнитель», с одной стороны, и собственники помещений, в лице уполномоченного общим собранием собственника _____, в многоквартирном жилом доме (далее по тексту - МКД, многоквартирный дом), расположенном по адресу: _____, г. Самара, _____, действующие от своего имени и именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений от «___» _____ 20__ г. оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений (Протокол является неотъемлемой частью настоящего Договора и хранится в Управляющей организации).

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», иными Постановлениями и Распоряжениями Правительства Российской Федерации и нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищные отношения в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. В случае принятия после заключения настоящего Договора законов и (или) иных нормативно - правовых актов, устанавливающих иные правила исполнения Сторонами настоящего Договора, установленные такими законами и (или) актами нормы обязательны для Сторон с момента их вступления в законную силу, если самими законами и (или) нормативно - правовыми актами не установлен иной порядок.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление жилищных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам семьи нанимателя, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Собственник поручает, а Исполнитель, в течение согласованного настоящим Договором срока и за определенную настоящим Договором плату, принимает на себя обязанности оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, организации предоставления жилищных услуг, осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, _____.

2.3. Стороны договорились, что обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме достигаются путем выполнения Исполнителем перечней работ, указанных в приложениях №№ 1, 4 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется

управление (Приложение № 3), определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, с учетом нормативно-правовых актов местного самоуправления, а также степени благоустройства многоквартирного дома.

2.5. Услуги, не включенные в Приложения №№ 1,4, оказываются Исполнителем за отдельную плату.

2.6. Границы эксплуатационной ответственности управляющей организации определяются в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила № 491) в отношении общего имущества многоквартирного жилого дома, определенного собственниками (Приложение № 3).

2.7. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме настоящим Договором не регулируются и в предмет настоящего Договора не входят.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в интересах собственников помещений, включая услуги и работы по управлению МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах предоставленных полномочий, а также денежных средств, собираемых с собственников/нанимателей помещений в МКД. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может производиться ежегодно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД с учетом мнения Исполнителя, а также фактического сбора денежных средств за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД. Решения об утверждении конкретных видов работ по текущему ремонту, принятые на общем собрании собственников с учетом мнения Исполнителя, а также фактического и прогнозируемого сбора денежных средств за текущий ремонт общего имущества на следующий год, отражаются в протоколе общего собрания, копия которого направляется в Управляющую компанию не позднее 15 декабря текущего календарного года.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая компания не оказывают такие услуги и не выполняют такие работы своими силами, а также осуществлять контроль выполнения указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. От своего имени, но за счет Собственника заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника, таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, газоснабжения и электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению в установленном действующим законодательством Российской Федерации срок.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

3.1.7. Организовать начисление, сбор и учёт платежей за предоставленные услуги по настоящему Договору самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц или индивидуальных предпринимателей с выставлением платежных документов в срок не позднее 1 (первого) числа месяца,

следующего за расчетным Платежные документы предоставляются Собственнику путем размещения в почтовый ящик (при наличии), передачи на пост охраны (консьержу) для последующей передачи Собственнику. При отсутствии в МКД почтовых ящиков, поста охраны (консьержа) Собственник получает платежные документы самостоятельно в по адресу: г. Самара, ул. Московское шоссе, д.3, офис 302а . Часы работы с 8-00 до 17-00 по будням, в пятницу с 8-00 до 16-00, перерыв на обед с 12-00 до 12-45. Исполнитель вправе направлять платежные документы на электронную почту Собственника при условии, что Собственник заполнит соответствующее заявление Исполнителю за своей собственноручной подписью, укажет в заявлении адрес электронной почты для направления платежного документа, а так же предъявит оригиналы, и предоставит копии документов, подтверждающие право собственности на жилое помещение, и паспорт заявителя. В этом случае Собственник несет ответственность за работу указанного электронного почтового адреса и получение писем от Исполнителя. В случае отсутствия претензии от Собственника к Исполнителю в отношении своевременности получения электронной квитанции не позднее 2 числа каждого месяца, квитанция считается доставленной до адресата.

3.1.8. Организовать работу по взысканию задолженности, образовавшейся по предоставляемым в рамках настоящего Договора услугам и работам.

3.1.9. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации в местах общего пользования, а также на платежных документах (счетах), выставляемых Собственнику.

3.1.10. Рассматривать в установленные сроки предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в рамках перечня работ (услуг), предусмотренных приложениями №№ 1, 4 к настоящему Договору, при условии соответствующего финансирования Собственником таких работ (услуг) (за исключением случаев, когда для проведения работ, необходимых для устранения указанных Собственником недостатков, требуется решение общего собрания собственников).

3.1.11. По требованию Собственника производить, либо организовывать проведение сверки расчетов за предоставляемые по договору услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления.

3.1.12. На основании письменного обращения Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий настоящего Договора, либо нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД, либо имуществу Собственника.

3.1.13. Выполнять иные поручения в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений за дополнительную плату.

3.1.14. Обеспечить возможность контроля Собственника за исполнением Управляющей компании обязательств по настоящему Договору.

3.1.15. Представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора.

3.1.16. Предоставлять Собственнику информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.17. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

3.1.18. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток.

3.1.19. Согласовывать с Собственником устно время доступа в занимаемое им помещение или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ.

3.1.20. Представлять Собственнику рекомендации (предложения) по текущему ремонту общего имущества МКД, составленные на основании актов осмотра, дефектных актов. План работ по текущему ремонту общего имущества МКД с указанием ориентировочных перечня и сроков проведения работ, ориентировочного расчета расходов на их проведение составляется Управляющей компанией ежегодно на основании решения об утверждении конкретных видов работ, предусмотренного пунктом 3.1.1. настоящего договора. Составленный Управляющей организацией план работ по текущему ремонту направляется председателю Совета МКД, либо члену Совета МКД, либо, при отсутствии Совета МКД любому собственнику для ознакомления. Очередность работ по текущему ремонту определяется исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих денежных средств от собственников/ нанимателей помещений по оплате услуг содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.

В случае необоснованного уклонения председателя Совета МКД от согласования плана работ по текущему ремонту и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в органы местного самоуправления для разрешения спора.

3.1.21. Осуществлять надлежащее содержание (санитарную очистку, уборку) придомовой территории в соответствии со схемой придомовой территории, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора. Площадь придомовой территории, утвержденная в схеме (Приложение №5), не может быть больше, чем сумма площадей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Утвержденная в настоящем договоре схема придомовой территории может быть изменена Управляющей компанией в случае изменения норм действующего законодательства, нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, по прямому законному указанию администрации внутригородского района, либо контролирурующих органов, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. В этом случае (за исключением изменения схемы по решению общего собрания собственников помещений в МКД) Совет МКД извещается Управляющей компанией об изменении схемы придомовой территории.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.3. Заключать договоры с третьими лицами на оказание услуг по начислению и сбору платежей за предоставленные Собственнику по настоящему договору услуги.

3.2.4. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений в МКД, при своевременном извещении о дате, месте и повестке такого собрания.

3.2.5. Требовать от Собственника соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условиями настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, а для ликвидации аварий - в любое время, в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ. Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами жильцов дома, в случаях, когда аварийная ситуация в отдельном помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, а Собственник не исполнил обязанность, предусмотренную пунктом 3.5.7. настоящего Договора, либо указанные Собственником контактные лица не прибыли в помещение Собственника, допускается комиссионное вскрытие помещения Собственника в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.7. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета коммунальных ресурсов и сохранности пломб, достоверности передаваемых Собственником (нанимателем, арендатором) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (нанимателем, арендатором) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета коммунальных ресурсов, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать выполнение своих обязанностей по настоящему Договору при неисполнении Собственником положений раздела 5 настоящего Договора, до момента полной оплаты Собственником задолженности по предоставляемым услугам.

3.2.10. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами (счетами), а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.11. Взыскивать с Собственника задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных жилищно-коммунальных услуг (в том числе пени за просрочку платежей) в порядке, установленном условиями настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.12. В случае необходимости, вносить предложения для принятия Собственником решения о проведении неотложных работ в рамках текущего ремонта, связанных с надлежащим, в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, противопожарным состоянием общего имущества в МКД.

В случае поступления от Управляющей компании такого предложения Собственнику и отказе Собственника на общем собрании от проведения необходимых работ, - вынесенное по данному факту постановление об административном правонарушении в отношении Управляющей компании оплачивается из денежных средств по статье «Текущий ремонт общего имущества» МКД.

3.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, в том числе утвержденных общим собранием, если проведение и оказание таких работ и услуг вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью жителей МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ОГПН, Прокуратура, Роспотребнадзор и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать Собственника. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и (или) текущему ремонту общего имущества в МКД, в зависимости от характера необходимых для проведения работ и (или) услуг. Запланированные и неисполненные при данных обстоятельствах обязательства Исполнителя в рамках настоящего Договора по содержанию и (или) текущему ремонту подлежат переносу на следующий год.

3.2.14. Заключать от своего имени, но за счет Собственника сделки, направленные на оказание собственникам помещений дополнительных услуг или выполнение других работ в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если необходимость оказания таких услуг возникла при исполнении основных обязательств по настоящему Договору. В случае, если Собственник на общем собрании не примет решения о дополнительном финансировании таких работ или услуг, то выполнение работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и (или) текущему ремонту общего имущества в МКД. Необеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ на следующий год.

3.2.15. Самостоятельно принимать решения о проведении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов весеннего и осеннего осмотров в случае отсутствия решения общего собрания собственников или решения Совета МКД об утверждении перечня работ по текущему ремонту на конкретный календарный год.

3.2.16. В случае неисполнения Собственником требований пункта 3.5.6. Договора, привлекать третьих лиц для уборки крупногабаритного, либо строительного мусора с последующим отнесением фактически понесенных расходов на виновное лицо. В случае невозможности установления виновного лица, обязанность по возмещению Управляющей компании расходов за вывоз строительного и крупногабаритного мусора возлагается на всех собственников помещений в МКД пропорционально площади их помещений. Подписанием настоящего Договора Собственник подтверждает свое ознакомление и согласие с тем, что стоимость вывоза строительного и крупногабаритного мусора в стоимость услуг по содержанию мест общего пользования и придомовой территории не входит и рассчитывается Управляющей компанией в соответствии с условиями настоящего пункта на основании подтверждающих указанные затраты документов.

3.2.17. На основании решения Совета МКД оказать услуги по вывозу снега, складированного при производстве работ по уборке территории МКД. В этом случае оказание услуг производится в следующем порядке: при выявлении необходимости вывоза снега с придомовой территории председатель Совета МКД инициирует проведение собрания членов Совета МКД, на котором принимается соответствующее решение. Принятое решение доводится до Управляющей компании председателем Совета МКД. При получении решения Совета МКД Управляющая компания сообщает Совету МКД о наличии возможности оказания услуги по вывозу снега, времени, когда такая услуга может быть оказана, а также о стоимости услуг по вывозу снега. В случае согласия Совета МКД с установленной стоимостью услуг, и временем оказания услуг, Совет МКД сообщает об этом в Управляющую компанию. В согласованное время Совет МКД обеспечивает возможность оказания услуг по вывозу снега, в том числе отсутствие транспортных средств в месте вывоза снега и на прилегающей территории, необходимой для работы техники Управляющей компании. В срок и в порядке, предусмотренном пунктом 4.3.4. настоящего договора председатель Совета МКД подписывает акт оказания услуг, в котором указывается объем вывезенного снега, цена вывоза одного кубического метра снега и стоимость услуг. Стоимость услуг по вывозу снега выставляется управляющей компанией отдельной строкой в платежном документе, выставляемом Собственникам в соответствии с настоящим договором в месяце, следующем за месяцем

оказания соответствующей услуги.

3.2.18. На основании решения общего собрания собственников оказывать дополнительные услуги, связанные с содержанием, ремонтом общего имущества МКД, либо иные дополнительные работы или услуги. При этом стоимость таких услуг может быть включена Управляющей компанией в выставленный ей платежный документ, либо выставляться отдельным счетом, по усмотрению Управляющей компании.

3.2.19. Уступать в соответствии с действующим законодательством право требования задолженности по всем видам оказываемых по договору услуг с собственников-должников третьим лицам по договорам цессии, иным формам договоров, с передачей им, в целях исполнения условий таких договоров, персональных данных.

3.2.20. По решению общего собрания собственников помещений, либо по предписанию контролирующего органа изготавливать (восстанавливать) техническую документацию на многоквартирный дом, с возложением понесенных расходов на Собственника.

3.2.21. В случае необходимости безвозмездно использовать помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД для проведения Управляющей компанией технических работ и работ, связанных с эксплуатацией МКД.

3.2.22. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти, органах местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед ресурсоснабжающими организациями (при отсутствии иного решения собственников) и прочими организациями по вопросам исполнения условий настоящего Договора. Оказывать содействие Собственнику во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.23. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращений в целях надлежащего содержания и управления многоквартирным домом.

3.2.24. Обеспечивать проведение общего собрания собственников в следующих случаях:

- для годового отчета исполнения настоящего Договора (в течение первого квартала года, следующего за отчетным);
- для утверждения плана текущего ремонта общего имущества в МКД (в течение четвертого квартала года, предшествующего отчетному);
- в случае выявления аварийного состояния общего имущества в МКД, носящего угрозу жизни и здоровью граждан и требующего срочного решения о проведении текущего или капитального ремонта МКД либо признании в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

3.2.25. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, сведениям, представленным Собственником, производить перерасчет размера платы за оказываемые услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.26. Осуществлять регистрационный учет граждан, проживающих в многоквартирном доме, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

3.2.27. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных лицом, отвечающим требованиям действующего законодательства Российской Федерации для осуществления таких действий, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета. При этом приборы учёта и условия ввода их в эксплуатацию должны соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации или решением общего собрания собственников.

3.2.28. Осуществлять иную, направленную на достижение целей надлежащего содержания общего имущества в МКД деятельность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.29. Выполнять за отдельную плату работы и оказывать услуги по уборке прилегающей к МКД территории, не включенной в утвержденную в настоящем Договоре схему территории, в том числе и в случае заключения собственниками или Советом МКД соглашения о санитарном содержании и уборке прилегающей территории.

3.2.30. Выдавать собственникам предписания об очистке козырьков балконов и лоджий от свисающих сосулек и наледи, а также об очистке от снега и наледи внешних блоков кондиционеров.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением.

3.3.2. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.3.3. Предоставлять во владение или пользование принадлежащее ему на праве собственности

помещение другим гражданам или юридическим лицам, обеспечив при этом соблюдение такими гражданами и юридическими лицами условий настоящего Договора.

3.3.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, не вмешиваясь в её внутреннюю хозяйственную деятельность.

3.3.5. Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания собственников помещений по вопросам управления многоквартирным домом.

3.3.6. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора или его расторжению.

3.3.7. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг, невыполнения части работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, при наличии её вины.

3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.3.10. Определять, в том числе на основании предложений Управляющей компании, необходимость проведения текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год в срок до 15 декабря года, предшествующего выполнению работ. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.11. Избрать Совет многоквартирного дома (далее - Совет МКД) из числа собственников помещений в МКД. Совет МКД создается в целях оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД. Полномочия Совета МКД подтверждаются протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.12. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.13. Принять решение об оказании Управляющей организацией дополнительных услуг и работ. При этом стоимость таких услуг и работ может быть включена в платежный документ, выставляемый Управляющей компанией.

3.4. Собственник не имеет права:

3.4.1. Производить работы на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу в МКД, без согласования с Управляющей компанией в установленном порядке.

3.4.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы чистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов, а также дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, препятствующие предоставлению жилищных и коммунальных услуг другим собственникам.

3.4.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению, производить слив воды из инженерных систем и приборов отопления.

3.4.4. Нарушать имеющиеся схемы поставки жилищных и коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.4.6. Использовать мусоропровод (при наличии) для утилизации строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.4.7. Осуществлять самовольный доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторов и подстанций, без предварительного согласования с Исполнителем.

3.4.8. Устанавливать какие-либо ограждения, сооружения и иное оборудование в местах общего пользования, в т.ч. на фасаде дома и придомовой территории, а также блокировать доступ к общему имуществу.

3.4.9. Закрывать и переоборудовать вентиляционные каналы и люки по своему усмотрению.

3.4.10. Демонтировать имеющиеся наружные эвакуационные лестницы; захламлять эвакуационные люки на балконах и лоджиях; устанавливать глухие металлические решетки на окнах; устанавливать дополнительные двери (не предусмотренные проектом) в местах общего пользования, препятствующие

свободной эвакуации людей из соседних квартир.

3.4.11. Осуществлять парковку/стоянку личного и (или) используемого транспорта ближе чем 5 (пять) метров от стены МКД и в специально не отведенных для этого местах. При несоблюдении указанного условия, Управляющая компания не несет ответственности за возможные негативные последствия.

3.4.12. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.4.13. Отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.5.2. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору в порядке и сроки, определенные разделом 5 настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Обеспечить свободный доступ в занимаемое помещение работникам Исполнителя и его подрядных организаций, представителям органов государственного надзора и контроля в заранее согласованное с Собственником время (а для ликвидации аварий - в любое время) ко всем инженерным сетям и отдельным конструктивным элементам здания, обслуживающим более одного помещения, находящимся внутри жилого/нежилого помещения, в том числе для осмотра состояния общедомового санитарно-технического оборудования и выполнения плановых и неотложных технических эксплуатационных работ по содержанию и ремонту общего имущества. Содействовать обеспечению, в случае необходимости, такого доступа в помещения отдельных собственников в заранее согласованное с Управляющей компанией время.

Обеспечить доступ Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, состояния пломб, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.5.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу в МКД.

3.5.5. Содержать в чистоте и порядке занимаемое помещение.

3.5.6. При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно обеспечивать вывоз крупногабаритного и строительного мусора, не допускать складирование крупногабаритного и строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.5.7. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи. В течение трех рабочих дней предоставлять Управляющей компании информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником,
- в случае изменения количества совместно проживающих с собственником граждан, в том числе в случае заселения временных жильцов;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение при временном отсутствии собственника на случай проведения аварийных работ;
- фамилию, имя, отчество нового собственника при его смене и дату вступления нового собственника в свои права собственности; в данном случае собственник принимает на себя обязательство предоставить копию договора об отчуждении помещения и другие подтверждающие смену собственника документы;
- о заключенных договорах найма (аренды) жилого/нежилого помещения, в которых обязанность по внесению платы за жилищные и коммунальные услуги возложена на нанимателя/арендатора.

3.5.8. Соблюдать следующие требования:

а) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования в установленном порядке;

б) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- г) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;
- д) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан в ночное время, при производстве ремонтных работ и в выходные и праздничные дни в периоды времени, установленные положениями действующего законодательства Российской Федерации;
- е) не допускать захламления и загрязнения балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;
- ж) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) в случае установки кондиционеров обеспечить:

-установку внешнего блока кондиционера только на наружных (несущих) стенах (не устанавливать внешние блоки кондиционеров на ограждающие плиты балконов и лоджий);

-жесткое и безопасное крепление внешнего блока кондиционера;

-отведение конденсата от стены многоквартирного дома не менее, чем на 500 мм Своевременную производить очистку внешнего блока кондиционера от снега и наледи в зимнее время.

Очистку внешнего блока кондиционера производить преимущественно в вечернее и ночное время, с соблюдением техники безопасности, предварительно убедившись в отсутствии людей в радиусе возможно падения снега и наледи.

к) соблюдать иные требования, предусмотренные Правилами пользования жилыми помещениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Самарской области.

3.5.9. При отчуждении помещения произвести оплату задолженности (в том числе пени) за жилищно-коммунальные услуги, сложившейся на дату отчуждения помещения (регистрации сделки).

3.5.10. Установить индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.5.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета и сообщать сведения о проведенной поверке приборов учета Исполнителю с предоставлением акта о поверке приборов учета. В случае не проведения поверки в установленные сроки объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.5.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок.

3.5.14. Соблюдать правила пользования газовыми приборами.

3.5.15. Пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов в ночное время в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.5.16. Предоставлять Управляющей компании копии решений общих собраний собственников, оформленных протоколами в течение 5 календарных дней с момента их принятия.

3.5.17. Компенсировать в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Исполнителю затраты на выполнение неотложных работ и услуг, вызванных обстоятельствами, за которые Исполнитель не отвечает и которые он не мог предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, если собственники помещений на общем собрании не приняли соответствующее решение, либо общее собрание собственников не проведено, несмотря на предложение Исполнителя.

3.5.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательством и иными нормативно - правовыми актами, применительно к настоящему Договору.

3.6. Собственник уполномочивает Управляющую компанию:

3.6.1. Заключать по согласованию с Советом МКД договоры с третьими лицами о возмездном пользовании общим имуществом в МКД, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций или средств информации, информационных досок в кабинах лифтов, подъездах, на фасаде дома; размещение оборудования направленного на получение дополнительных услуг Собственником (телевидение, интернет, радио), передачу в пользование частей общего имущества, в том числе участков придомовой территории и прочее. При этом не менее 50% от дохода, полученного от использования

общего имущества, направляется на нужды многоквартирного дома, в том числе могут быть направлены на выплату вознаграждения Председателю Совета МКД по согласованию с Советом МКД.

3.6.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в отношениях с третьими лицами, в том числе: требовать с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежные средства, поступившие в рамках ранее заключенного договора по не исполненным обязательствам такой организации. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.7. Согласие на обработку персональных данных:

3.7.1. Собственник дает согласие Исполнителю, либо лицу, находящемуся с ним в договорных отношениях в части организации начисления и сбора платы за предоставляемые по Договору услуги, на обработку персональных данных, как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств, и на совершение с ними следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, а также право на получение информации и документов от третьих лиц, и на передачу такой информации третьим лицам для осуществления действий, предусмотренных настоящим Договором, в том числе для ведения регистрационного учета граждан по месту жительства, для определения объема услуг, начисления и оплаты услуг по настоящему Договору, для выполнения других обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.7.2. Перечень персональных данных Собственника, передаваемых Исполнителю на обработку: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, дата и место рождения, адрес регистрации (проживания), копии документов, закрепляющих право собственника на помещение(я), данные документов, дающих Собственнику права на предоставление льгот по пользованию помещением(ями) или их оплате, и иная информация, необходимая для исполнения настоящего Договора и других обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ И СОВЕТА МКД

4.1. Цель взаимодействия Управляющей компании и Совета МКД - обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации многоквартирного дома.

В случае отсутствия принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе Совета МКД и (или) председателя Совета МКД, положения настоящего раздела считаются не действующими.

4.2. Управляющая компания:

4.2.1. Предоставляет на согласование в Совет МКД отчет о выполнении настоящего Договора по результатам прошедшего года в течение первого квартала следующего года.

4.2.2. Предоставляет по запросам Совета МКД информацию о состоянии расчетов с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, о состоянии расчетов собственников помещений в многоквартирном доме за жилищные и коммунальные услуги.

4.2.3. Совместно, при необходимости, с Советом МКД (председателем Совета МКД или членом Совета МКД) проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния МКД, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

4.2.4. По итогам осмотров составляет двусторонние акты осмотров в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, второй экземпляр хранится в месте хранения документов Совета МКД, установленном решением общего собрания собственников помещений в МКД.

4.2.5. Согласовывает и подписывает с председателем Совета МКД или одним из членов Совета МКД, а в случае их отсутствия с любым из собственников помещений в МКД, двусторонние акты приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в многоквартирном доме каждый месяц, следующий за месяцем выполнения работ.

4.2.6. Участвует совместно с Советом МКД в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, а также в мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности МКД.

4.2.7. Рассматривает предложения Совета МКД и общего собрания собственников помещений в МКД по изменению перечня и стоимости указанных работ.

4.2.8. Взаимодействует с Советом МКД в других вопросах, не противоречащих действующему

законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.

4.3. Совет МКД (от лица Совета МКД действует председатель Совета МКД):

4.3.1. Участвует совместно с Управляющей компанией в подготовке предложений в перспективные планы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности МКД.

4.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру МКД, проверке технического состояния МКД и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

4.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.

4.3.4. Принимает решение о текущем ремонте общего имущества МКД, согласовывает и подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору. Подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) по текущему ремонту, а также иных актов осуществляет уполномоченное лицо (председатель Совета МКД или один из членов Совета МКД). Управляющая компания оформляет акты выполненных работ по ремонту общего имущества МКД и иные акты в двух экземплярах и направляет их для подписания уполномоченному лицу. Уполномоченное лицо в 7-и дневный срок с момента получения акта подписывает и возвращает один экземпляр акта Управляющей компании, либо направляет мотивированный отказ от его подписания. Если в указанный срок Управляющая компания не получит подписанный акт либо мотивированный отказ от подписания акта, то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.5. Предоставляет собственникам помещений в МКД информацию о взаимоотношениях с Управляющей компанией, изменении тарифов, порядке расчетов и другую значимую информацию посредством размещения материалов на информационных стендах, размещенных внутри и на подъездах МКД.

В соответствии с настоящим договором собственники наделяют председателя Совета МКД полномочиями подписывать схему придомовой территории (приложение №5) к настоящему договору в случае ее изменения в соответствии с пунктом 3.1.21. настоящего договора.

4.3.6. Запрашивает в Управляющей компании информацию, относящуюся к управлению и эксплуатации общего имущества в МКД.

4.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу в МКД.

4.3.8. Подписывает акты ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов, при необходимости.

4.3.9. Изучает общественное мнение жителей МКД о качестве работы Управляющей компании по управлению и эксплуатации МКД, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей компании, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации МКД.

4.3.10. Председатель Совета МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением услуг.

4.3.11. Председатель Совета МКД в случае возникновения споров по вопросам исполнения Договора или ненадлежащему исполнению Договора в интересах Собственников помещений вправе вести переговоры с Управляющей компанией.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально принадлежащему Собственнику жилому и (или) нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД решением общего собрания собственников с учётом перечня оказываемых услуг и работ и не может быть ниже стоимости, установленной органами местного самоуправления. Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решения об утверждении размеров платы на содержание и

текущий ремонт общего имущества в МКД, Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по управлению многоквартирным домом с начислением и сбором обязательных платежей в размерах, утвержденных органами местного самоуправления на соответствующие календарные периоды. Проект перечня услуг и работ (Приложение №№1,4) составляется Управляющей компанией и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать наименование, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, дополнительные услуги может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке, одновременно с пересмотром размера платы за содержание и ремонт общего имущества, установленного органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений в муниципальном жилищном фонде. В этом случае увеличение размера платы, установленного настоящим договором, производится в размере, аналогичном размеру увеличения платы за содержание и ремонт общего имущества, установленного органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, выраженном в процентном отношении.

5.3. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание общего имущества, в т.ч. за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,
- размером платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- размером платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, противопожарной автоматики (при наличии);
- размером платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора устанавливается в размерах, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

5.4. Изменение размера платы за предоставляемые по Договору услуги, в случае их оказания ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с действующими нормативными актами.

5.5. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, установленного по показаниям такого прибора учета, по тарифам, утвержденным органами государственной власти субъектов Российской Федерации; при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета либо выхода его из строя - исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации по тарифам, утвержденным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

5.6. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору.

5.7. Собственник вносит плату по настоящему Договору ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов (счетов), сформированных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Платежные документы (счета) предоставляются Управляющей компанией Собственнику путем оставления в почтовом ящике. Обязанность содержания почтового ящика в надлежащем состоянии возлагается на Собственника.

5.8. При наличии у Собственника просроченной задолженности за оказанные Исполнителем услуги внесенные Собственником платежи относятся в счет погашения задолженности в хронологическом порядке. Начисленные в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации пени за просрочку исполнения обязательств по оплате погашаются из внесенного Собственником платежа в первую очередь. Оставшаяся после погашения пени сумма платежа, внесенного Собственником, зачисляется на лицевой счет Собственника в порядке, установленном настоящим пунктом.

5.9. В выставленном платежном документе (счете) указываются:

- а) почтовый адрес помещения, сведения о собственнике/нанимателе помещения;
- б) наименование Исполнителя, получателя денежных средств, адрес (место нахождения), номера

контактных телефонов, и т.д.;

в) оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых услуг, тарифы (цены), единицы измерения, и т.д.;

г) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные ресурсы с указанием оснований;

д) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие расчетные периоды;

е) размер пени за несвоевременное внесение платы по настоящему Договору;

иные сведения, предусмотренные соответствующими нормативно - правовыми актами.

5.10. Собственник вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные ресурсы, потреблённые при использовании и содержании общего имущества в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные ресурсы, потреблённые при использовании и содержании общего имущества вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные ресурсы, потреблённые при использовании и содержании общего имущества за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительную плату в счет будущих расчетных периодов.

Обязательства собственников помещений в МКД перед Управляющей организацией по оплате за помещение и коммунальные ресурсы, потреблённые при использовании и содержании общего имущества считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента их зачисления на лицевые счета собственников/ нанимателей помещений.

5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники помещений на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Собственник несет ответственность за вред, причиненный своими действиями (бездействиями) имуществу, жизни и здоровью других собственников и третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Собственник отвечает за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу собственников помещений в многоквартирном доме и третьих лиц в результате неисполнения им требований, связанных с установкой кондиционеров, а также требований по очистке

кондиционеров от снега и наледи в зимнее время.

6.6. Убытки, причиненные Управляющей компанией или другим Собственникам по вине или в результате неисполнения Собственником раздела 3.5. настоящего Договора, подлежат возмещению последним в полном объеме.

6.7. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки, если они возникли в результате:

- несоблюдения Собственником положений раздела 3.5. настоящего Договора;
- умышленных действий или грубой неосторожности Собственника;
- аварий оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве Российской Федерации, делающие невозможным исполнение обязательств;
- если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

6.9. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.10. Собственники несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранения аварий в объеме возникших убытков.

6.11. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия и исполнения обязательств по внесению платы за оказанные услуги, выполненные работы.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ НАРУШЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль деятельности Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и председателем Совета МКД в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- проведения обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам обследования составляется акт; - участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в приемке всех видов работ, с оформлением акта, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в составлении актов о нарушении условий и (или) невыполнения обязательств по Договору;
- в составлении актов о причинении ущерба жизни и здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в порядке, предусмотренном соответствующими нормативно - правовыми актами.

7.2. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года размещает отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за предыдущий год на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, и на портале «ГИС ЖКХ».

7.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон составляется акт проверки факта нарушения (далее Акт) к которым относятся:

- нарушение качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) иных проживающих в данном помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Актов осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков, Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Собственником своей вины в возникновении нарушения, об этом делается отметка в Акте.

7.4. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая уполномоченных на основании приказа руководителя Исполнителя, представителей Собственника, либо членов его семьи, имеющих регистрацию в данном жилом помещении, работников подрядной организации и иных лиц. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены, либо члена его семьи, имеющего регистрацию по месту жительства в данном помещении. При отсутствии указанных лиц Акт составляется комиссией с приглашением в состав комиссии независимых лиц.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления в её адрес копии протокола решения общего собрания собственников помещений в МКД.

8.3. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если:

- собственники помещений в МКД на общем собрании приняли иные условия договора управления домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании,
- наличие задолженности собственников помещений в МКД которая в совокупном размере превышает двухмесячное начисление платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные ресурсы.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе одной из Сторон и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за два месяца до даты окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявила путем письменного уведомления другой Стороны о своем намерении расторгнуть настоящий Договор.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственности, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств. В случае если денежные средства, оплаченные Собственником за текущий ремонт не были израсходованы на проведение работ в текущем календарном году или были израсходованы не все денежные средства, собранные на текущий ремонт в

текущем календарном году, остаток таких денежных средств переходит на следующий календарный год и расходуется в соответствии с условиями настоящего договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на три (три) года и вступает в действие с «_____» _____ 20_____ г.

10.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Настоящий Договор содержит 5 (пять) Приложений.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.
2. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.
3. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление.
4. Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.
5. Схема территории МКД.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «Коммунальный Стандарт»

адрес: 443031, Самарская обл, Самара г, 9-я просека 2 линия ул, д. 15А, п. 1

ИНН/КПП 6319259591/631901001;

ОГРН 1226300048963; ОКПО 75565493

Р/счет 40702810854400077525

Поволжский банк ПАО «Сбербанк России» г. Самара;

Кор/счет 30101810200000000607; БИК 043601607

Генеральный директор _____

/С.В. Полежаев

Уполномоченный собственник _____

/_____

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного жилого дома**

1. Техническое обслуживание общих коммуникаций многоквартирного дома

Сети коммуникаций	Виды работ	Периодичность
Электроснабжение	Проведение планового осмотра электрооборудования	Согласно графика
Водопровод и канализация	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях	По мере необходимости
	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По мере необходимости
	Проверка исправности канализационной вытяжки	По мере необходимости
	Прочистка канализационного выпуска	Не более 2 раз в месяц по одному стояку
Центральное отопление (при наличии)	Регулировка кранов, вентилях, задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых узлов	По мере необходимости
	Регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов	По мере необходимости
	Очистка от накипи запорной и регулировочной арматуры	По мере необходимости
	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По мере необходимости
	Ликвидация воздушных пробок в системе теплоснабжения	По мере необходимости

2. Содержание общего имущества многоквартирного дома

Сети коммуникаций	Виды работ	Периодичность
Подвалы	Уборка подвалов от мусора и последствий аварий канализации	По мере необходимости
Крыши и козырьки подъездов	Уборка мусора с кровли	По мере необходимости
	Удаление снега и наледи с кровли	По мере необходимости (не более 3 раз в календарный год)
	Прочистка внутреннего и наружного водостока от засорений	По мере необходимости
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	По мере необходимости
Оконные и дверные проемы	Закрытие подвальных и чердачных дверей на запирающие устройства; замена разбитых стекол в окнах	По мере необходимости
Лестничные площадки, марши	Уборка лестничных площадок, маршей, кабины лифта (при наличии)	2 раза в месяц - уборка лестничных площадок и маршей 1-го этажа; кабин лифтов; 2 раза в месяц - уборка лестничных площадок и

		маршей всех этажей; кабин лифтов; 1 раз в год - мытье окон, влажная протирка стен, перил, отопительных приборов, почтовых ящиков
Дератизация и дезинсекция		Согласно графику
Обслуживание дымоходов (при наличии) и вентканалов		Согласно графику
Территория, согласно приложению № 5	Уборка снега с тротуаров	1 раз в сутки, в дни снегопада
	Посыпка противогололедными составами	1 раз в сутки, во время гололеда (кроме воскресенья и праздничных дней)
	Уборка территории от мусора	6 раз в неделю (кроме воскресенья и праздничных дней)
	Сезонное выкашивание травы	3 раза в летний период
	Механизованная уборка проездов	Не более 4-х раз в месяц
Лифты, лифтовые шахты (при наличии)	Техническое обслуживание	Ежедневно
	Техническое обслуживание	Согласно графику
Мусоропроводы (при наличии)	Устранение засоров мусоропроводных каналов	По мере необходимости
	Удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю (кроме воскресенья и праздничных дней)
	Уборка мусороприемных камер	По мере необходимости
	Дезинфекция мусороприемных камер	По мере необходимости, не более 2 раз в год

3. Аварийное обслуживание мест общего пользования

Виды работ	Периодичность
Ликвидация аварийных ситуаций в системах водопровода, канализации и центрального отопления	Кругло суточно
Ликвидация аварийных ситуаций в системе электроснабжения	Кругло суточно

4. Технические осмотры, в том числе техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (согласно графику).

«Собственник» -
Уполномоченный собственник

_____ / _____

Управляющая компания
«Коммунальный Стандарт»

_____ /С.В. Полежаев

м.п.

Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме

Наименование услуг	Виды работ	Стоимость в месяц, руб./ 1 м ² S _{поц}
Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома	Согласно приложению № 1 к договору управления многоквартирным домом	В зависимости от степени благоустройства жилого дома
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома	Согласно приложению № 4 к договору управления многоквартирным домом	
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) (при наличии)	Согласно приложению № 1 к договору управления многоквартирным домом	тариф соответствует стоимости услуг, установленной постановлением Администрации городского округа Самара.
Обслуживание системы противопожарной автоматики (ППА) (при наличии)	Согласно приложению № 1 к договору управления многоквартирным домом	В зависимости от этажности жилого дома

В стоимость услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме не включены и выставляются отдельными строками расходы граждан на оплату холодной воды, горячей воды, отведению сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые определяются пропорционально площади занимаемых помещений в порядке и по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

«Собственник» -
Уполномоченный собственник

_____ / _____

Управляющая компания
«Коммунальный Стандарт»

_____ /С.В. Полежаев

М.П.

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление

I. В состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление включаются:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- 2) крыши;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета; прилегающая территория, определенная в приложении № 5 к договору управления, за исключением МАФ, расположенных на такой территории (кроме случаев установки МАФ за счет средств собственников помещений в МКД);
- 7) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 8) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.
- 9) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 10) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- 11) внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.
- 12) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 13) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых, пассажирских и

пожарных лифтов (при наличии), сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии (а при их отсутствии до автоматического отключающего устройства), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

II. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

«Собственник» -
Уполномоченный собственник

_____ / _____

Управляющая компания
«Коммунальный Стандарт»

_____ /С.В. Полежаев
м.п.

**Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома**

Вид общего имущества	Виды работ
Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы
Стены и фасады	Ремонт, герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов
Перекрытия	Ремонт, частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, укрепление и окраска
Крыши	Ремонт, усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования	Ремонт, смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
Межквартирные перегородки	Ремонт, усиление, смена, заделка отдельных участков
Лестницы, балконы, крыльца, железобетонные козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Ремонт, восстановление или замена отдельных участков и элементов
Полы в местах общего пользования	Ремонт, замена, восстановление отдельных участков.
Внутренняя отделка в местах общего пользования	Ремонт, восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Центральное отопление	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные. Консервация, расконсервация системы центрального отопления с последующим проведением испытаний. Гидрохимическая промывка системы отопления с использованием химических средств.
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях. Разработка проектно-сметной документации, установка общедомовых приборов учета, согласно технической документации и проведение проверок по истечении срока их эксплуатации. Гидрохимическая промывка системы горячего водоснабжения с использованием химических средств (при закрытой схеме).
Электроснабжение и электротехнические устройства	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутри квартирных устройств и приборов, кроме электроплит. Разработка проектно-сметной документации, установка общедомовых приборов учета, согласно технической документации и проведение проверок по истечении срока их эксплуатации.
Вентиляция	Ремонт, замена и восстановление работоспособности и внутридомовой системы вентиляции (Разработка проектно-сметной документации с получением заключения). Восстановление оголовков, установка зонтов.
Мусоропроводы (при их наличии)	Ремонт, восстановление работоспособности крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
Специальные общедомовые	Ремонт, замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными

технические устройства	предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и ограждений газонов на придомовой территории. Санитарная обрезка, кронирование, спил, выкапывание, зеленых насаждений, с применением технических средств, выкорчевывание пней, валка сухостойных деревьев.

Работы, указанные в настоящем перечне выполняются по согласованию с Советом МКД в рамках собираемых денежных средств по статье «Текущий ремонт», согласно утвержденному плану работ в соответствии с протоколом общего собрания собственников МКД. Конкретные виды работ на следующий календарный год определяются собственниками помещений на общем собрании с учетом объема денежных средств, имеющихся на многоквартирном доме по статье «Текущий ремонт». Решения об утверждении видов работ, принятые по итогам такого собрания, отражаются в протоколе, копия которого направляется в управляющую организацию не позднее 15 декабря текущего календарного года. Расходы на утвержденные работы по текущему ремонту не должны превышать 80% всех собранных денежных средств на доме. 20% денежных средств по статье «Текущий ремонт» резервируются для проведения непредвиденных ремонтных работ.

«Собственник» -
Уполномоченный собственник

_____ / _____

Управляющая компания
«Коммунальный Стандарт»

_____ /С.В. Полежаев

м.п.

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом № _____
от « ____ » _____ 20__ г.

Схема территории