**Договор №9**
**управления многоквартирным домом**

г. Юрьев - Польский «15» июня 2015 г.

Граждане – собственники жилых помещений, именуемые в дальнейшем Собственники жилых помещений, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, именуемые в дальнейшем Наймодатели, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно реестру собственников, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Владельцы нежилых помещений, и именуемые все вместе Собственники помещений, с одной стороны, и ООО «Управляющая компания № 1», в лице директора Савельевой С.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, осуществляющая свою деятельность на основании лицензии № 1 от 30 марта 2015г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату и на условиях принятых общими собраний собственников помещений, согласно протоколу (ам) от 31.03.2015 и 15.06.2015г. обязуется осуществлять следующую деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Юрьев – Польский, ул. Луговая д.№ 23:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора.

По решению общего собрания собственников помещений МКД коммунальные ресурсы пользователям услуг могут поставлять непосредственно ресурсоснабжающие организации на основании договоров ресурсоснабжения, действующих на момент заключения договора управления;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях улучшения состояния многоквартирного дома до уровня, обеспечивающего его соответствие обязательным требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в МКД и повышения комфортности и безопасности проживания граждан в многоквартирном доме.

1.5. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме (Реестр собственников помещений МКД) составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору.

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.6. Перечень технической и иной документации, связанной с управлением МКД, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения настоящего Договора приведен в Приложении № 4. При отсутствии достаточной документации для управления МКД, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для ее получения с возмещением понесенных затрат за счет средств собственников, имеющихся на субсчете дома.

**2. Сроки начала и окончания деятельности**
**по управлению многоквартирным домом по Договору**

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 12.2. Договора.

2.2. Договор заключен на срок 1 (один) год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3 Договора.

2.5. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п.4.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

**3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации**
**при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к

деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют совет Дома и Председателя совета дома (далее - уполномоченных лиц). Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации содержится в решении общего собрания собственников помещений МКД и доводятся до сведения управляющей организации председателем совета МКД письменным уведомлением с приложением подтверждающих документов.

3.3. В целях исполнения договора управления управляющая организация предоставляет собственникам информацию в следующем порядке:

3.3.1. Путем размещения информации в соответствии с Регламентом, утвержденным решением общего собрания собственников помещений;

3.3.2.Путем размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении управляющей организации;

3.3.3.Путем размещения информации в платежных документах;

3.3.4.Путем передачи информации лично потребителю с отметкой о вручении или путем направления в адрес потребителя почтового отправления.

3.3.5.Путем размещения информации на сайте управляющей организации или иных информационных сайтах, определенных Правительством РФ.

Состав информации, случаи и сроки ее предоставления определяются законодательством РФ, действующим в период договорных отношений.

3.4. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 5 к Договору.

3.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлеченные Управляющей организацией специализированные организации действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах управляющей организации с условием соблюдения требований законодательства о защите персональных данных.

3.7. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников, при этом количество таких собраний не может превышать двух собраний в год.

3.8. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления включает в себя:

3.8.1.Получение от ответственных лиц УО не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания выполненных работ и оказанных услуг, в т.ч. контроль отнесения финансовых средств на субсчет дома;

3.8.2.Получение от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества МКД, в виде актов весеннего и осеннего осмотров общего имущества МКД по запросу Председателя совета МКД;

3.8.3.Участие в осмотрах общего имущества МКД и проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонтам;

3.8.4.Личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений МКД во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организацией, если это допускается правилами техники безопасности;

3.8.5.Участие в приемке выполненных работ и подписание акта выполненных работ.

3.8.6.Рассмотрение ежегодных отчетов управляющей организации об исполнении условий договора;

3.9. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем вручения его Председателю совета МКД или иному уполномоченному лицу в течение I квартала года, следующего за отчетным. Отчет считается утвержденным собственниками, если в течение пятнадцати дней с момента его получения не поступило возражений. Отчет Управляющей организации должен соответствовать требованиям действующего законодательства.

## 4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

**4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 6 к Договору.

- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом.
- Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества.
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.2. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в Приложении № 6 Перечень работ, услуг,

Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора. Данный документ составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – в месте хранения Договора, указанном в п. 12.2 Договора.

4.1.3. Перечень работ, услуг может дополняться непредвиденными работами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения без согласования с собственниками, если невыполнение данных работ создает угрозу жизни и здоровью людей.

4.1.4. Работы и услуги по настоящему договору признаются выполненными (оказанными) ежемесячно с учетом перерасчетов их стоимости в случаях соответствующего изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в случае отсутствия письменных обоснованных претензий со стороны председателя совета МКД по состоянию на последний день отчетного месяца. При этом ежемесячные акты оказанных услуг (выполненных работ) не оформляются.

4.1.5. Работы по текущему ремонту общего имущества МКД признаются выполненными по их сметной стоимости в месяце их приема собственниками с оформлением акта выполненных работ, подписываемого со стороны собственников уполномоченным лицом. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

4.1.6. На основании положений п.4.1.4. и п.4.1.5. управляющая организация признает полученную по настоящему договору выручку в целях бухгалтерского учета и налогообложения

**4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Предоставление коммунальных услуг управляющей организацией начинается не ранее момента заключения договора с РСО.

В момент заключения договора, в случае отказа РСО в заключении такого договора, или на основании решения собрания собственников помещений МКД о сохранении ранее действующего порядка предоставления и расчета за коммунальные услуги, действуют ранее сложившиеся прямые договорные отношения собственников и пользователей помещений с РСО.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг, а также порядок учета потребленных коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2012г.

4.2.3. Управляющая организация осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг (ресурсов для оказания коммунальных услуг), их исполнением в соответствии с Приложением № 7.

4.2.4. Управляющая организация принимает меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в разумные сроки, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в разумные сроки устранить их, а также руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 производить снижение платы за коммунальные услуги и перерасчет за содержание и ремонт жилья. В случае если данные недостатки произошли по вине РСО, требовать от нее снижения платы за коммунальные услуги.

**4.3. Порядок осуществления иной деятельности**

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для собственников помещений и потребителей услуг видов работ и оказания услуг (далее – иные работы, услуги), не предусмотренных Приложением № 6 к настоящему Договору.

На момент заключения договора перечень иных видов работ и услуг не определен.

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

4.3.3. Отнесение работ, услуг, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору и оплачиваются или с субсчета дома или по отдельной строке в счет-квитанции (если решением собрания данный вид работ или услуг не включается в цену договора).

## 5. Порядок определения цены Договора

**5.1. Порядок определения цены Договора**

5.1. Цена Договора устанавливается как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, а также платы за иные работы и услуги.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:

5.2.1. плату за услуги и работы по управлению МКД;

5.2.2.плату за содержание общего имущества;

5.2.3.плату за текущий ремонт общего имущества.

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения договора установлена решением общего собрания собственников помещений и составляет 19.02 руб. за 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения в месяц. Структура платы приведена в приложении № 8 к договору.

5.4. Размер платы устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодному пересмотру в следующем порядке:

5.4.1. услуги, сопровождающие основную деятельность и услуги подрядной организации, индексируются на уровень инфляции;

5.4.2. стоимость услуг специализированных организаций (МУП «Водоканал», ОАО «Владимироблгаз» и др.) принимается с учетом предложений данных организаций в установленном законодательством порядке,

5.4.3. Размер платы за текущий ремонт пересматривается по решению Собственников МКД с учетом предложений УО в соответствии с предлагаемым реестром работ по текущему ремонту.

5.5. УО уведомляет собственников помещений о предложениях по изменению платы за содержание и ремонт на очередной год путем размещения информации на сайте управляющей компании за 2 месяца до окончания срока действия договора.

5.6. Собственники помещений с учетом предложений управляющей организации принимают плату за содержание и ремонт на следующий год решением общего собрания собственников и предоставляет протокол собрания УО в срок до25 мая. Если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер такой платы устанавливается ОМС.

5.7. Органы местного самоуправления устанавливают плату за содержание и ремонт для нанимателей жилья социального найма с учетом предложений управляющей организации в соответствии с п.5.4. настоящего договора.

5.8. Управляющая организация уведомляет собственников об изменении платы за содержание и ремонт на очередной год путем размещения информации на обратной стороне счет-квитанции за май месяц.

5.9. В случае необходимости изменения стоимости платы по договору в течение года решение принимается на общем собрании Собственников дома, и оформляется дополнительным соглашением к договору.

5.10. О дополнительных услугах, не входящих в перечень работ и услуг, а также об услугах, выполняемых на платной основе, УО сообщает собственникам дополнительно. Стоимость данных услуг не включена в стоимость договора, указанную в п. 5.3. настоящего договора.

5.11.Плата за коммунальные услуги определяется ежемесячно исходя из объема (количества) предоставляемых в расчетном месяце коммунальных услуг, а также тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.11. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

## 6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

### 6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений помесячно в течение года на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

### 6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

6.2.3. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяется в зависимости от количества фактически проживающих лиц в таком помещении. Факт проживания определяется актом, подписанным Председателем совета МКД, двумя представителями МКД и утверждается исполнителем коммунальной услуги.

6.2.4. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию или МУП Юрьев – Польского района «РКЦ ЖКХ» в срок, установленный для проведения расчета платы за коммунальные услуги собственникам жилых помещений МКД.

### 6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

### 6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за иные работы, услуги (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. Плата за коммунальные услуги вносится в ресурсоснабжающую организацию, предоставляющую коммунальную услугу, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных (*или: расчетных и платежных*) документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых МУП Юрьев – Польского района «РКЦ ЖКХ» к оплате плательщикам до 1 числа месяца, следующего за расчетным.

6.4.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.3. Договора.

## 7. Права и обязанности по Договору

**7.1. Собственники помещений обязаны:**

7.1.1. Исполнять решения общих собраний Собственников помещений МКД, принятых в установленном законом порядке.

7.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, самостоятельно убирать места общего пользования многоквартирного дома, в том числе: лестницы и лестничные площадки, придомовую территорию; заменять лампы эл. освещения на лестничных клетках (если выполнение данных работ не будет оговорено перечнем работ и услуг Приложение № 6 к настоящему договору).

7.1.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом дома; соблюдать права и законные интересы соседей; чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов и т.д..

7.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

7.1.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

7.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, а также выполнение ремонтных работ и замену любого инженерного оборудования в Помещении без уведомления Управляющей организации.

7.1.7. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

7.1.8. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования помещений Собственниками нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также вносить плату за коммунальную услугу по отоплению.

7.1.9. Предоставить право УО представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающие имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

7.1.10. Допускать в жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

7.1.11. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, электрической энергии, газа:

а) обеспечивать доступ к приборам учета работникам коммунальных предприятий, УО и обслуживающих подрядных организаций для периодических проверок.

б) нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

в) не нарушать имеющихся схем учета услуг, в т.ч. не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменения их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УО.

г) производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

д) вести учет потребляемой холодной и горячей воды, электрической энергии, газа.

7.1.12. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и управляющую организацию.

7.1.13. Предоставлять управляющей организации информацию:

а) об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней.

б) о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

7.1.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

7.1.15. Производить согласование с обслуживающей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

7.1.16. По требованию Управляющей организации и в установленные ею сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и оригинал для сверки.

7.1.17. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, оплачивать работы за собственный счет.

7.1.18. Собственники помещений в МКД обязаны обеспечить оснащение дома приборами учета используемых коммунальных ресурсов.

7.1.19. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

7.1.20. Выбрать на общем собрании из собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома и председателя совета МКД, которому Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору, и контролировать ход выполнения договорных обязательств по настоящему договору.

7.1.20. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации.

7.1.21. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**7.2. Управляющая организация обязана:**

7.2.1.Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору. Согласовывать с Собственниками предварительные сметы работ.

7.2.2.Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

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

7.2.4. Нести ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

7.2.5.Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

7.2.6.Разрабатывать и информировать Собственников о текущих и перспективных планах по ремонту общего имущества МКД. Исполнять данные планы в соответствии с протоколами собраний Собственников.

7.2.7.Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, организовывать работы по ликвидации аварий.

7.2.8.Осуществлять контроль и выдвижение требований в интересах Собственников и Пользователей помещений по исполнению договорных обязательств с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объемным и качественным показателям.

7.2.9.Обеспечить в интересах Собственников и Пользователей помещений контроль за предоставлением коммунальных услуг исходя из того, что коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.10.Принять на себя обязательства по пересчету размеров платы за коммунальные услуги Пользователям помещений в связи с нарушением качества коммунальных услуг по вине УО. Осуществлять контроль за качеством коммунального ресурса со стороны РСО.

7.2.11.Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

7.2.12. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

7.2.13. С привлечением МУП Юрьев – Польского района «РКЦ ЖКХ» производить начисление, сбор и перерасчет платежей за работы и услуги, оказываемые по настоящему договору, направлять платежные документы для оплаты работ и услуг, оказываемых по настоящему договору и в соответствии с его условиями.

7.2.14. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

7.2.15.Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

7.2.18. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением УО обязательств по настоящему договору.

7.2.17. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27 сентября 2014 №988 "О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а так же путем и способами определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.

**7.3. Собственники имеют право:**

7.3.1. В пределах предоставленных полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, а при своевременной и полной оплате всеми Пользователями услуг, в том числе, требовать получения услуг, установленных настоящим договором качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда общему имуществу МКД и имуществу пользователей помещений.

При причинении общему имуществу МКД или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и указанием виновного лица.

Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

7.3.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, контролировать качество предоставляемых РСО коммунальных ресурсов.

7.3.3. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды, тепловой энергии, электроэнергии, газа, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

7.3.4.Переуступать УО права требования с предыдущей управляющей организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору или в качестве членских взносов, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организации. Средства полученные от предыдущей организации направляются на субсчет дома и используются в установленном настоящим договором порядке.

7.3.5. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

7.3.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с их несоответствием перечню, составу и качеству.

7.3.7. Осуществлять контроль деятельности УО в соответствии с п. 3.8. настоящего договора.

7.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

**7.4. Управляющая организация имеет право:**

7.4.1.Самостоятельно определить порядок, способ и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. При невозможности исполнения обязательств (климатические условия, фактическое техническое состояние общего имущества, объем поступивших на субсчет средств) перенести исполнение данных обязательств на следующий год. Самостоятельно принимать решение о проведении ремонтных работ за счет средств собственников, если неисполнение данных работ создает угрозу жизни и здоровью людей с последующим уведомлением собственников путем размещения информации на входных дверях подъездов домов.

7.4.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и пользователями помещений своих обязанностей по настоящему договору.

7.4.3. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом самостоятельно.

7.4.4.После уведомления собственников производить ежегодную индексацию платы за содержанию и ремонту жилья в соответствии с п.5.4. настоящего договора.

7.4.5.Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

7.4.6.Взыскивать с Собственников и Пользователей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

7.4.7. На условиях, определенных решением общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

7.4.8.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

7.4.9. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо- водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

7.4.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, в том числе подготавливать Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в перерасчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также о порядке финансирования работ Собственниками.

7.4.11. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Собственнику коммунальных услуг (горячей воды, электроэнергии, газа, канализации) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## 8. Ответственность по Договору

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

8.2. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, лиц не зарегистрированных в установленном порядке по месту жительства и по месту пребывания, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе предъявить такому Собственнику требования о возмещении реального ущерба. Кроме того, Управляющая компания вправе передать сведения об обнаружении факта проживания незарегистрированных лиц в органы Федеральной миграционной службы для проведения проверки.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

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

8.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам его виновными действиями.

8.6. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

8.7. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред причиненный собственникам многоквартирного дома, из-за каких-либо недостатков существовавших до заключения настоящего договора.

8.8. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред причиненный собственникам многоквартирного дома из-за строительных дефектов (недоделок), т.к. устранение строительных дефектов (недоделок) в обязанности управляющей компании не входит.

8.9. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб (убытки), причиненные имуществу, правами и законным интересам Собственников, возникший в результате несвоевременного проведения (непроведения) работ по

текущему ремонту общего имущества МКД, проведение которых Собственники не утвердили на общем собрании собственников или не созвали данное собрание по письменному предложению управляющей компании.

8.10. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет,
что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.11. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу МКД, если он возник в результате:

• противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;

• использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

• неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;

• аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8.12. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## 9. Срок действия договора

9.1.Настоящий договор вступает в силу с 1 июля 2015 года.

9.2.Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

9.3.Договор считается продленным на тот же период, если ни одна из сторон за 30 дней до его окончания не заявит о его расторжении.

9.4. Окончание срока действия договора не влечет за собой прекращение обязательств Собственников по оплате, имеющейся у них задолженности.

## 10. Условия и порядок расторжения договора

10.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

10.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствие такового любому собственнику на хранение.

10.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора путем проведения сверки расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных УО от плательщиков в счет вносимой ими платы по договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора (остаток на субсчете) перечисляется на счет иной УО или ТСЖ или на данную сумму производятся ремонтные работы или выполняются услуги. Задолженность плательщиков перед УО, имеющаяся на дату расторжения договора подлежит оплате УК на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам УО до полного погашения задолженности.

10.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

10.5.Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ей расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

10.6. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

10.7. Договор может быть расторгнут в любое время по письменному соглашению сторон.

## 11. Организация общего собрания

11.1. Организация проведения общего собрания собственников МКД проводится в соответствии с Регламентом проведения общих собраний собственников помещений МКД, утвержденным решением общего собрания.

## 12.Заключительные положения.

12.1. Собственник дает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенной Законом РФ №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» к персональным данным физического лица (в том числе информации и передаче информации третьим лицам), а также на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием суммы оплаты на бумажном носителе в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта). Действие данного пункта распространяет свое действие на весь период действия настоящего договора.

12.2. Настоящий договор подписывается со стороны УО – руководителем, со стороны собственников – путем проставления простых подписей, составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

12.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений жилого дома.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

12.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений МКД.

Приложение № 2 – Характеристика МКД и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 – Состав общего имущества МКД и его технического состояния.

Приложение № 4 – Техническая документация на МКД

Приложение № 5 –Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

Приложение № 6 – Перечень работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту мест общего пользования.

Приложение № 7 – Положение о порядке предоставления коммунальных услуг.

Приложение № 8 – Структура стоимости и размера платы.

12.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные условиями настоящего договора, регламентируются действующим законодательством РФ.

## 10. Юридические адреса и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания № 1»

*601800, Владимирская обл.*
*г.Юрьев – Польский ул.Краснооктябрьская д.22*
*Р/с 40702810410130000528*
*Владимирское ОСБ №8611 г.Владимир*
*К/с 30101810000000000602*
*БИК 041708602*
*ИНН/КПП 3326006606/332601001*
*ОГРН 1063326005962*

Директор_____Савельева С.А.

Собственники:

_____

_____

_____

**Приложение № 2**
**к договору управления МКД**
**№ 9 от 15.06.2015г.**

## Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

### I. Характеристика многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома: ул.Луговая, д.23_____.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) ___33:04:010140:80_____.
3. Серия, тип постройки ___нет_____.
4. Год постройки _____1982 года _____.
5. Год последнего капитального ремонта ___нет_____.
6. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____нет_____.
7. Количество этажей __5____.
8. Количество подъездов___5___
9. Наличие подвала _____имеется_____.
10. Наличие цокольного этажа _____нет_____.
11. Количество квартир ____75_____.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:_____нет_____.
13. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____нет_____.
14. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____нет____.
15. Строительный объем __17586_____ куб. м.
16. Площадь МКД (кв. м):___5443,90____;

а) жилых помещений (общая площадь квартир) ___3523,40_____;

б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____нет_____;

в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) ____1934,30_____.

17. Количество лестниц __5__ _ шт.
18. Наличие общедомовых приборов учета:__имеется__(электроэнергии)_____
19. Площадь земельного участка____3087__кв.м__
20. Элементы благоустройства:

а) Малые архитектурные формы___нет___

б) Ограждения___нет___

в) Скамейки__5 шт.___

## II. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций.

1 . Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 14.05.2013) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

2. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору:

2.1. на сетях 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, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. по обслуживанию придомовой территории – в пределах границ земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

2.3.1. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

2.3.2. по внутридомовой инженерной системе канализации - ответвления от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2.3.3.по внутридомовой системе отопления – общее имущество состоит из стояков, нагревательных приборов, регулировочной и запорной арматуры, ОДПУ, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, за исключением оборудования и нагревательных приборов самовольно установленных собственниками без согласования с УК и обслуживающей организацией.

2.3.4.по внутридомовой системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

3. Собственник обязуется:

3.1. обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.

Приложение № 3
к Договору № 9
от "15" 06 2015 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома и его технического состояния ул. Луговая д.23**

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Техническое состояние |
|---|---|---|
| I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования | | |
| Подъезды | Количество: 5 шт. | Состояние удовлетворительное |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество: 25 шт. | Состояние удовлетворительное |
| Лестницы | Количество лестничных маршей: 45 шт. | Состояние удовлетворительное |
| Коридоры | отсутствуют | |
| Технические этажи | отсутствуют | |
| Технические подвалы | Площадь: 1232,4 м.кв.<br>Перечень инженерных коммуникаций:<br>1. система отопления;<br>2. ХВС;<br>3. ГВС;<br>4. канализация;<br>5.электроснаб.<br>6. газоснабжение<br>Перечень установленного инженерного оборудования: | Оборудование и инженерные коммуникации в удовлетворительном состоянии |
| Фундамент | Материал: ленточный сборный железобетонный | Состояние удовлетворительное |
| Стены | Материал: кирпичные | Состояние удовлетворительное |
| Перекрытия | Материал: железобетонные | Состояние удовлетворительное |
| Кровля | Вид кровли: скатная, деревянная, с организованным сливом<br>Материал кровли: шифер<br>Площадь кровли 1104 м. кв. | Состояние удовлетворительное. Провести очистку желобов и водосточных воронок |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования: 10 шт.<br>из них:<br>металлических 5 шт.;<br>деревянных 5 шт; | Состояние удовлетворительное |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 20 шт. | Состояние удовлетворительное |

| | | |
|---|---|---|
| Водосточные трубы | Количество водосточных труб: 14 шт.<br>Протяженность: 210 м | Состояние удовлетворительное |
| Сети теплоснабжения | Материал труб: сталь<br>Протяженность: 1638 м | Состояние сети удовлетворительное |
| Бойлерные, (теплообменники) | Количество: 2 шт. | Целесообразна смена на пластинчатые |
| Обогревающие элементы (радиаторы) | Количество 235 шт. | Состояние удовлетворительное |
| Трубопроводы холодной воды | Материал труб: сталь, п/п<br>Протяженность: 590 м | Состояние сети удовлетворительное |
| Трубопроводы горячей воды | Материал труб: сталь, п/п<br>Протяженность: 610 м | Состояние сети удовлетворительное |
| Сети электроснабжения | Материал: АВВГ 4*16, ПВ 1*4, ПУГНП 2*1,5<br>Протяженность: 570 м | Состояние сети удовлетворительное |
| Трубопроводы канализации | Материал труб: чугун<br>Протяженность: 475 м | Состояние сети удовлетворительное |
| Сети газоснабжения | Материал: сталь<br>Протяженность: 461 м | Состояние сети удовлетворительное |
| Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов | ОПУ электроэнергии ПСЧ-3А № 12008020 | Сосотояние удовлетворительное |

| II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 33:04:010140:80 |
| Площадь земельного участка | 3087 м.кв. (граница не определена) |
| в т.ч. | |
| площадь застроеного земельного участка | 1039,5 м.кв. |
| площадь тротуара | 121,5 м.кв. |
| площадь входов | 40 м.кв. |
| площадь ступеней | |

Приложение № 4
к Договору управления МКД ~9
от " 15 " 06 2015 г.

# Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением домом №23 ул. Луговая

| № п/п | Наименование документа | Кол-во листов | Примечания |
|---|---|---|---|
| 1 | Технический паспорт | 14 | |
| 2 | Паспорт ОПУ электроэнергии ПСЧ-3А № 12008020 | 11 | |
| 3 | Документы регистрационного учета (поквартирные карточки и карточки прописки) | по 75 кв. | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Приложение № 5
к Договору управления МКД № 9
от "15" 06 2015 г.

**Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора**

**I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями**

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

з) не использовать контейнеры ТБО и контейнерные площадки для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в контейнеры жидкие пищевые отходы.

и) не захламлять бытовым мусором подвальные и чердачные помещения.

**II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам**

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, а также об основных условиях и положениях данного договора.

2.2. При заключении соглашений об изменении условий Договора, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.3. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору.

2.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.5. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

Приложение № 6
к Договору № 9
от "15" 06 2015 г.

# Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту мест общего пользования ул. Луговая д.23

## РАЗДЕЛ 1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом

| № п/п | Виды работ | Периодичность |
|---|---|---|
| **1.** | **Услуги по управлению домом** | |
| | *включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:* | *условия выполнения* |
| 1.1. | Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке установленном настоящим договором, а также их актуализация и восстановление (при необходимости) | в течение срока действия Договора с последующей передачей документов |
| 1.2. | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартином доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации и защите персональных данных | в течение срока действия Договора с последующей передачей информации |
| 1.3. | Обеспечение сохранности и нормального функционирования переданного на обслуживание недвижимого имущества. Обеспечение инженерного надзора за техническим состоянием МКД | в течение срока действия Договора |
| 1.4. | Организация работ по обследованию МКД с целью определения его технической готовности к эксплуатации ( в том числе сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения ремонтных работ. Подготовка паспорта к сезонной эксплуатации | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| 1.5. | Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:<br>- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;<br>- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей;<br>- подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;<br>- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;<br>- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома для включения в Областную программу капитального ремонта. | за 30 дней до окончания действия Договора |
| 1.6. | Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:<br>- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;<br>- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;<br>- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;<br>- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;<br>- документальное оформление решений, принятых собранием;<br>- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании. | в течение срока действия Договора |

| | | |
|---|---|---|
| 1.7. | Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:<br>- определения способа оказания услуг и выполнения работ;<br>- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;<br>- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ ( составление дефектных ведомостей, сметной документации и прочее);<br>- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;<br>- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе специализированными предприятиями;<br>- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;<br>- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;<br>- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;<br>- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. | в течение срока действия Договора |
| 1.8. | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом | в течение срока действия Договора |
| 1.9. | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по Договору*<br>- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг (если иное не будет предусмотрено решением собрания собственников);<br>- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;<br>- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (при условии заключения договора поставки);<br>- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. | ежемесячно<br>в течение срока действия Договора |
| 1.10. | Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:<br>- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с настоящим Договором;<br>- ведение субсчетов ремонтного фонда;<br>- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010г. № 731;<br>- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;<br>- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке | в течение срока действия Договора |
| 1.11. | Осуществление функций, связанных с регистарционным учетом граждан | в день обращения по графику приема граждан |
| 1.12. | Выдача справок обратившимся гражданам о месте регистрации, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из лицевого счета и др. справок, связанных с пользованием жилых помещений | в день обращения по графику приема граждан |

* Выполнение услуг по данному пункту осуществляется путем заключения договора с МУП Юрьев-Польского района "РКЦ ЖКХ"

## РАЗДЕЛ 2. Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

| № п/п | Виды работ | Периодичность |
|---|---|---|
| 2.1. | **Содержание несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома:** | |
| 2.1.1. | **фундаменты и стены подвалов:**<br>- плановые и частичные осмотры;<br>- проверка температурно-влажностного режима подвала;<br>- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением дефектов;<br>- устранение повреждений фундаментов и стен подвала;<br>- проверка состояния входов в подвал, принятие мер, исключаюших подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвала, обеспечение вентиляции подвала;<br>- контроль за состоянием дверей подвала, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей; | два раза в год<br>два раза в год, при выявлении устранение причин нарушения<br>два раза в год<br>по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития<br>два раз в год, при выявлении устранение причин нарушения<br>два раза в год, по мере выявления дефектов |
| 2.1.2. | **стены и фасады:**<br>- плановые и частичные осмотры;<br>- удаление отдельных кирпичей утративших связь с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением;<br>- восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации;<br>- укрепление козырьков; | два раза в год<br>по мере выявления в течение 1 суток с немедленным ограждением опасной зоны<br>по мере выявления<br>по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности |
| 2.1.3. | **перекрытия и покрытия:**<br>- плановые и частичные осмотры;<br>- обеспечение условий эксплуатации, выявление прогибов, трещин и колебаний;<br>- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития; | два раза в год<br>два раза в год<br>по мере выявления |
| 2.1.4. | **крыши и водосточные системы:**<br>- плановые и частичные осмотры;<br>- проверка кровли на наличие протечек;<br>- уборка мусора и грязи с кровли;<br>- удаление снега и наледи с кровли;<br>- проверка температурно- влажгостного режима и воздухообмена на чердаке;<br>- укрепление покрытия около труб и разжелобовков, металлических покрытий конька, ограждений карниза;<br>- ремонт и закрытие слуховых окон, люков, входов на чердак;<br>- укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;<br>- проверка исправности оголовков вентканалов, с регистрацией результатов в журнале; | два раза в год<br>два раза в год, при выявлении протечек немедленное их устранение<br>два раза в год<br>в зимний период по мере необходимости<br>два раза в год<br>по мере выявления<br>один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления<br>по мере выявления в течение пяти суток<br>два раза в год |
| 2.1.5. | **лестницы:**<br>- плановые и частичные осмотры<br>- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | два раза в год<br>по мере выявления устранение дефектов |
| 2.1.6. | **оконные и дверные заполнения:**<br>- плановые и частичные осмотры;<br>- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир);<br>- установка или ремонт оконной, дверной арматуры;<br>- проверка целостности оконных и дверных заполнений, работоспособности фурнитуры, восстановление плотности притворов входных дверей, укрепление или регулировка самозакрывающих устройств (пружин, доводчиков) на входных дверях;<br>- закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки | два раза в год<br>по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону,<br>по мере выявления дефектов<br>по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону по мере выявления дефектов:<br>в зимнее время - в течение одних суток;<br>в летнее время - в течение трех суток<br>по мере выявления |

| | | |
|---|---|---|
| 2.1.7. | **вентканалы:**<br>осмотр и очистка вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин);<br>проверка вентканалов:<br>вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы<br>вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат | по договору со специализированной организацией<br>по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)<br>два раза в год (зимой и летом)<br>один раз в три года |
| **2.2.** | **Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | |
| 2.2.1. | **центральное отопление:**<br>- сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения;<br>- периодические обходы и осмотры теплового пункта в отопительный период;<br>- консервация и расконсервация системы центрального отопления;<br>- замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры, включая жилые помещения;<br>- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;<br>- наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения;<br>- обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования;<br>- уплотнение, устранение неплотностей резьбовых соединений;<br>- гидравлические испытания системы отопления дома;<br>- очистка грязевиков;<br>- слив воды и наполнение водой системы отопления;<br>- утепление и укреплении трубопроводов в техническом подвале; | два раза в год<br>еженедельно<br>два раза в год<br>планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления<br>по мере возникновения неисправностей<br>по мере выявления<br>по договору со специализированной организацией<br>по мере выявления<br>один раз в год; по завершению ремонтных работ<br>по мере необходимости, но не реже одного раза в год<br>по мере выявления дефектов<br>по мере выявления дефектов |
| 2.2.2. | **водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**<br>- сезонные обходы и осмотры систем;<br>- содержание и обслуживание теплообменников при закрытой схеме горячего водоснабжения;<br>- опрессовка и утепление теплообменников;<br>- ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения;<br>- устранение неплотностей резьбовых соединении, включая жилые помещения;<br>- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки;<br>- устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках и разводке), включая жилые помещения;<br>- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов;<br>- утепление трубопроводов ГВС в техническом подвале;<br>- проверка исправности канализационной вытяжки;<br>- профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения;<br>- устранение засоров общедомовой канализационной сети;<br>- укрепление трубопроводов в техническом подвале | один раз в год<br>согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)<br>по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону<br>планово - один раз в год, по мере выявления<br>по мере выявления<br>по мере выявления<br>по мере выявления немедленно<br>по мере выявления<br>по мере выявления дефектов<br>один раз в год<br>два раза в год<br>по мере выявления<br>по мере выявления |
| 2.2.3. | **электроснабжение:**<br>- обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ;<br>- замена перегоревших электроламп освещения входов подъезды;<br>- замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройствах, а также выключателей, потолочных и настенных патронов;<br>- укрепление светильников и ослабленных участков наружной электропроводки;<br>- в этажных (групповых щитах) и вводном щите (шкафу) проводятся:<br>проверка надежности крепления токоведущих частей, соединений, монтажного оборудования<br>удаление окислений, ржавчины, пыли<br>восстановление электроизоляции проводов, кабелей<br>- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов | два раза в год<br>по мере необходимости<br>по мере выявления в течение трех часов<br>в течение семи суток<br>по мере выявления в течение семи суток<br>четыре раза в год<br>по мере выявления нарушений |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2.4. | **газоснабжение:**<br>- техническое обслуживание и ремонт внутри домового газового оборудования и внутридомовых газовых сетей | один раз в год |
| **2.2.5.** | **Аварийное обслуживание:** | |
| 2.2.5.1 | **водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**<br>- устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения;<br>- ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев;<br>- устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей<br>круглосуточно, по мере возникновения неисправностей<br>круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| 2.2.5.2 | **центральное отопление:**<br>- устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| 2.2.5.3 | **электроснабжение:**<br>- замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети:<br>(до прибора учета электрознергии)<br>- замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей<br>круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| 2.2.5.4 | **сопутствующие работы при ликвидации аварий:**<br>- земляные работы (внутри дома);<br>- откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности);<br>- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности | по необходимости<br>по необходимости<br>по необходимости |
| **2.3.** | **Услуги по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории** | |
| 2.3.1. | **Санитарное содержание мест общего пользования дома** | |
| | *включает следующий перечень работ, услуг:*<br>- влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, перил;<br>- влажное подметание лестничных площадок;<br>- мытье лестничных площадок;<br>- мытье входных и межэтажных дверей | 1 раз в месяц<br>4 раза в месяц<br>2 раза в месяц<br>2 раза в год |
| 2.3.2. | **Санитарное содержание придомовой территории** | |
| | ***Содержание в зимний период:*** | |
| | *включает следующий перечень работ, услуг:*<br>-подметание свежевыпавшего снега;<br>- сдвижка и подметание снега при обильном снегопаде;<br>- удаление наледи;<br>- посыпка территории противогололедными материалами;<br>- очистка урн от мусора | по мере необходимости (1 раз в день)<br>по мере необходимости (в день снегопада)<br>по мере необходимости (при образовании наледи)<br>по мере необходимости<br>3 раза в неделю |
| | ***Содержание в летний период:*** | |
| | *включает следующий перечень работ, услуг:*<br>- подметание территории;<br>- уборка мусора с газонов;<br>- очистка урн от мусора | 3 раза в неделю<br>3 раза в неделю<br>3 раза в неделю |
| 2.3.3. | Окос придомовой территории | по мере необходимости |
| 2.3.4. | Дератизация и дезинсекция | по мере поступления обращений от граждан, самостоятельного выявления и иных случаев предусмотренных действующим законодательством РФ |
| 2.3.5. | Сбор и вывоз ТБО | по договору со специализированной организацией |

**РАЗДЕЛ 3. Перечень работ по текущему ремонту**

| № п/п | Виды работ | Период выполнения работ |
|---|---|---|
| 3.1. | Установка теплообменника | июль-август 2015 года |

**Приложение №7**
**к договору управления МКД**
**№ 9 от 15.06.2015**

# Положение о порядке предоставления коммунальных услуг

## Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг:

| | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги. | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. |
|---|---|---|

### Холодное водоснабжение

| | | |
|---|---|---|
| Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года | Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения ХВС – в соответствии с требованиями законодательства РФ (СНиП 2.04.02-84) | За каждый час, исчисленный суммарно за расчетный период, - 0,15% размера платы с учетом положений раздела IX Постановления правительства от 06.05.2011г. №354. |
| Постоянное соответствие состава и свойства холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4. 1074-01) | Отклонение состава и свойства холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается | При несоответствии состава и свойства холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества. |
| Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора в многоквартирных домах. | Отклонение давления не допускается | За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода: при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25% размер платы снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества. |

### Горячее водоснабжение

| | | |
|---|---|---|
| Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. | Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период. |
| Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). | Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) – не более чем на 5 С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) – не более чем на 3 С | За каждые 3 С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Постановления Правительства от 06.05.2011г. № 354.<br>За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду. |
| Постоянное соответствие состава и свойства горячей воды требованиям законодательства РФ (СанПиН 2.1.4.2496-09) | Отклонение состава и свойства горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. | При несоответствии состава и свойства горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы исчисленный |

| | | |
|---|---|---|
| | | суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества. |
| Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 Мпа (4,5 кгс/кв.см). | Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается. | За каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:<br>При давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета). |

**Водоотведение**

| | | |
|---|---|---|
| Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:<br>Не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,<br>4 часа единовременно (в том числе при аварии). | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процентов платы, определенного за такой расчетный период. |

**Электроснабжение**

| | | |
|---|---|---|
| Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. | Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания 4; 24 часа – при наличии 1 источника питания | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процентов платы, определенного за такой расчетный период. |
| Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92). | Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. | За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процентов платы, определенного за такой расчетный период. |

**Газоснабжение**

| | | |
|---|---|---|
| Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года. | Допуститмая продолжительность перерыва газоснабжения – не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца. | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процентов платы, определенного за такой расчетный период. |
| Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87) | Отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации регулировании не допускается. | При несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета). |
| Давление газа – от 0.0012 Мпа до0.003 Мпа. | Отклонение давления газа более чем на 0.0005 МПа не допускается. | За каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы, определенного за такой расчетный период; при давлении, |

| | | |
|---|---|---|
| | | отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0.1 процента размер платы, определенного за такой расчетный период; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета). |

**Отопление**

| | | |
|---|---|---|
| Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. | Допустимая продолжительность перерыва отопления:<br>Не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;<br>Не более 16 часов единовременно-при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 С нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно-при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 С до +12 С; не более 4 часов единовременно- при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 С до + 10С. | За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период. |
| Обеспечение нормативной температуры воздуха | В жилых помещениях – не ниже +18С (в угловых комнатах - +20 С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92)-31С- в жилых помещениях – не ниже +20С (в угловых комнатах - +22С); в других помещениях – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000) допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается. | |
| Давление во внутридомовой системе отопления: | С чугунным радиаторами – не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 Мпа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 Мпа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статистическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается. | За каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета). |

**Порядок установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность:**

1) При обнаружении Управляющей организацией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возникшими в работе внутридомовых инженерных систем или централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, то Управляющая организация обязана незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течении суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация обязана проинформировать пользователей жилого помещения Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

2) При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник и лица, пользующиеся помещениями Собственника, уведомляет об этом диспетчера аварийно-диспетчерской службы по телефону указанном в квитанциях-извещениях.

3) Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано в письменной форме или устно (в том числе по телефонам) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник и лица, пользующиеся помещениями Собственника, обязан сообщить наименование организации (для юридических лиц), свои фамилию, имя и отчество (для физических лиц) точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить заявителю сведения о лице принявшем сообщение (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение и время его регистрации.

4) В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом заявителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5) В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с пользователем помещений Собственника дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой Управляющая организация приобретает коммунальный ресурс для предоставления лицам пользующимся помещениями Собственника коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

6.) По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги. Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

7) Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения Управляющим факта нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющим в журнале учета таких фактов.

б) дата и время доведения Собственником или лицами пользующимися помещениями Собственника до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющей организацией в журнале регистрации сообщений, если входе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден.

8) Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем Собственникам.

б) с даты и времени доведения Собственником или пользователем помещений Собственника до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления коммунальной услуги надлежащего качества.

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги.

9) После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация обязана удостовериться в том, что коммунальная услуга предоставляется надлежащего качества в необходимом объеме.

Приложение № 8
к Договору № 9
от "15" 06 2015 г.

**Структура стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения дома, расположенного по адресу ул.Луговая д. 23**

| № п/п | Наименование | Стоимость работ (услуг) на 1 м$^2$ помещения в месяц, руб. |
|---|---|---|
| **1.** | **Услуги по управлению домом** | **3,88** |
| **2.** | **Услуги по содержанию многоквартирного дома** | **6,76** |
| ***2.1.*** | ***Содержание конструктивных элементов дома и внутридомового инженерного оборудования*** | 3,07 |
| ***2.2.*** | ***Услуги специализированных организаций*** | **0,52** |
| *2.2.1.* | *Техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования* | 0,52 |
| *2.2.2.* | *Обслуживание ОДПУ (за исключением поверки)* | 0,00 |
| ***2.3.*** | ***Санитарное содержание мест общего пользования дома*** | **3,17** |
| *2.3.1.* | *Уборка мест общего пользования* | 0,93 |
| *2.3.2.* | *Уборка придомовой территории* | 0,83 |
| *2.3.3.* | *Дератизация и дезинсекция* | 0,17 |
| *2.3.4.* | *Окос придомовой территории* | 0,09 |
| *2.3.5.* | *Вывоз твердых бытовых отходов* | 1,15 |
| **3.** | **Текущий ремонт** | **7,64** |
| **4.** | **Прочие расходы** | **0,74** |
| **5.** | **Итого размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** | **19,02** |