

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Л-18-1

г. Рязань

« 28 » февраля 2020 г.

ООО УК «Сервисный центр ЖКХ», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, УО, в лице генерального директора Киреевой Людмилы Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и в лице уполномоченного многоквартирным домом, действующий на основании решения Общего Собрания Собственников (далее – ОСС) помещений многоквартирного дома в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Рязань, ул.Лесопарковая д.18, корп.1 (далее МКД), на условиях, утвержденных решением ОСС помещений в МКД (протокол от 18.02.2020 № 1/2020), с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

Многоквартирный дом (МКД) – завершенное строительством здание, расположенное по адресу: г.Рязань, ул.Лесопарковая д.18 корп. 1, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД.

Помещение (далее – помещение) – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав МКД, принадлежащее собственнику на праве собственности или принятое собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре.

Потребитель (далее – потребитель) – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, потребляющее коммунальные услуги.

Собственник – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи, или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

Общее имущество МКД – помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД. Описание Общего имущества МКД приводится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Доля Собственника – доля собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество МКД, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества МКД и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

Содержание и ремонт Общего имущества МКД – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества МКД, выполнение иных работ и услуг с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность МКД, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством РФ требованиями.

Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах МКД коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг

Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, а при наличии - дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях МКД.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

Аварийный ремонт Общего имущества МКД – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества МКД, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

Представитель собственников помещений в МКД – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений МКД полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организации в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в МКД комплекса услуг и (или) работ по управлению МКД, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества МКД указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УО, может производиться по решению ОСС МКД по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на помещения

- 2.1.1. Право собственности на помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

- 2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество МКД соответственно доле Собственника.

- 2.1.3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой МКД, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории МКД.

- 2.1.4. С даты, когда помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на помещение, у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения платы за услуги.

- 2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора в течение 30 календарных дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта РФ по управлению домами данных об управлении МКД, если иной срок не предусмотрен решением ОСС.

- 2.3. Непользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества МКД, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги по настоящему Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 2.4. Зоны разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации систем холодного водоснабжения, водоотведения, питающих электрических сетей на квартиру указаны в **Приложении 2** к настоящему Договору.

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

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора, в том числе:
 - за счет средств Собственников помещений МКД обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
 - предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
 - оказывать услуги управления МКД в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по содержанию и ремонту Общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в **Приложении № 1** к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД.
- 3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 календарных дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.
- 3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению УО: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах МКД, размещения информации на официальном сайте УО.
- 3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в личных кабинетах МП КВЦ соответствующего помещения, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – ГИС ЖКХ), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги УО и оплаты задолженности, не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.9. При поступлении информации в соответствии с п. 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу МКД или помещению Собственника.
- 3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте УО и на информационных стендах в каждом подъезде МКД, в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством РФ. Форма отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию УО.
- 3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению ею своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах МКД.
- 3.1.12. Управляющая организация, действующая в интересах Собственников привлекает подрядные организации к выполнению отдельных видов работ, не включенных в договор управления, на условиях, прописанных в протоколах общего собрания собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных УО по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных УО в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении Общему имуществу МКД.
- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД а по настоящему Договору и фактическими затратами УО на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к УО, а также на финансирование деятельности УО.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров, только в том случае, когда условия таких договоров не касаются дополнительных сборов с Собственников МКД. Все дополнительные сборы производятся по решению ОСС, и согласно указанным в протоколе подрядных организациях.
- 3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством РФ случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:
 - а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
 - б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу МКД.
- 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД при проведении УО Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
- 3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед УО по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
- 3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).
- 3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов УО по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба Общему имуществу МКД. Требование УО к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки УО вправе выставить Собственнику неустойку.
- 3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий п. 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов УО в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований УО добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) УО, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по настоящему Договору и т.д., путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, на интернет сайте УО, а также способами, указанными в п. 9 настоящего Договора.
- 3.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством РФ, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства РФ в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений

Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

- 3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:
- а) УО направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а)»–«в)» п. 9 настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 календарных дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо, при отсутствии технической возможности введения ограничения, приостановлено без предварительного введения ограничения;
 - б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока УО при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;
 - в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б)» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 календарных дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги УО приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.
- 3.2.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

- 4.1.1. Создать УО условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. С даты, когда помещение считается принятым Собственником, вносить плату за услуги, а также возмещать расходы УО, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества МКД с учетом установленной доли Собственника.
- 4.1.3. Своевременно вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:
- а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
 - б) не производить без согласования с УО перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
 - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
 - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с УО;
 - е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
 - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 - з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо Общему имуществу МКД;

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества МКД;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с УО и другими согласующими органами в установленном законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД.

4.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг УО вывозит строительный мусор с территории МКД с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом УО Собственнику, отдельной строкой.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений МКД.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество МКД. Бережно относиться к Общему имуществу МКД. При обнаружении неисправностей в Общем имуществе МКД немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу УО.

4.1.8. Предоставлять сведения УО в течение 20 календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам УО связаться с Собственником.

4.1.9. Сообщать УО о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества МКД. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу МКД или помещению Собственника немедленно извещать УО об указанном факте.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, осуществлять контроль за выполнением УО её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность УО.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества МКД в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от УО возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения УО её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в УО заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения УО обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленном действующим законодательством РФ сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора УО, форма и структура которого утверждена законодательством РФ о раскрытии сведений об управлении МКД. Структура работ (услуг) по управлению МКД УО перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление МКД не подтверждается.

5. Цена настоящего Договора. Размер платы по настоящему Договору, порядок его определения.

Порядок внесения платы по настоящему Договору.

5.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2 настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3 настоящего Договора (далее – плата за услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества определена на основании Постановления Администрации г. Рязани для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда для жилых домов со всеми видами благоустройства, с лифтом, без мусоропровода, с уборщицей, согласно перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества МКД и помещения (**Приложение № 1**) и действует с даты, установленной в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

Размер стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается в соответствии с решением ОСС (проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ) или нормативными актами правительства РФ и местных органов власти.

УО и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом настоящего Договора. При отсутствии решения ОСС или нормативных актов Правительства РФ и местных органов власти, стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на последующий период действия настоящего Договора.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно, исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ.

5.4. УО оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия настоящего Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде МКД. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения ОСС.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно, исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения **Приложение №4**.

5.6. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного УО.

5.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством РФ, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются УО.

5.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 календарных дней обратиться в УО для его получения.

5.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги УО применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций - поставщиков коммунальных ресурсов.

5.11. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – срок оплаты), в соответствии с платежным документом УО. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес УО в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес УО в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается УО пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.13. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.12 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.12 настоящего Договора.

5.14. С момента истечения срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее - срок просрочки оплаты).

- 5.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед УО в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) УО вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 5.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
- 5.17. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Порядок приемки работ (услуг) по настоящему Договору

- 6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода УО обязана предоставить Представителю Собственников помещений в МКД составленный по установленной законодательством РФ форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
 - по работам (услугам), связанным с содержанием Общего имущества МКД – календарный месяц;
 - по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом Общего имущества МКД – квартал.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в акте не указывается и Представителем Собственников не утверждается.
- 6.4. Предоставление акта Представителю Собственников помещений МКД в сроки, указанные в п. 6.1 настоящего Договора, осуществляется:
 - путем передачи лично Представителю Собственников помещений МКД. При передаче УО Представителю Собственников акта на экземпляре акта, остающемся на хранении в УО, Представителем Собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись Представителя Собственников с расшифровкой;
 - путем направления УО акта Представителю Собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя Собственников в данном МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.
- 6.5. Представитель Собственников помещений в МКД в течение 20 календарных дней с момента предоставления акта, указанного в п. 6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем Собственников возражений к акту производится путем их передачи в офис УО.
- 6.6. В случае, если в срок, указанный в п. 6.5 настоящего Договора Представителем Собственников не представлен подписанный акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении УО, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
- 6.7. В случае, если в МКД не выбран Представитель Собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя Собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством РФ форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 6.5 и п. 6.6 настоящего Договора в указанном случае не применяются.
- 6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес УО, отражается в акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного акта Представителем Собственников помещений в МКД не требуется.
- 6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя Собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей УО в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей УО (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 месяцев в согласованное с УО время обеспечить доступ представителей УО для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей УО (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном УО уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям УО в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом УО способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 календарных дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления УО уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников УО в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками УО и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед УО и третьими лицами за: все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

8.2.1. Загрязнение Общего имущества МКД, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах.

8.2.2. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись УО

8.2.3. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства РФ и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от УО выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.4. УО несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

8.5. УО не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования УО или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

- 8.6. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ. Размер начисленных УО пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.8. В случае выявления УО несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу МКД, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает УО.
- 8.9. УО вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить УО стоимость произведенных работ.
- 8.10. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» п. 4.1.4 настоящего Договора УО вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено, исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.
- 8.11. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий настоящего Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
- 8.12. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:
- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
 - если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. **Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)**

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) помещений(потребителям) заказного(ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном МКД;
- б) путем направления Собственнику(ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений(Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном МКД;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения в подъездах данного МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем УО и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном МКД.

- 9.1. Дата, с которой Собственник(и), (потребитель(и)), считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
- 9.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в настоящем Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в настоящем Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
- 9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

- 10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 10.3. УО вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.
- 10.4. УО вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения настоящего Договора управления в следующих случаях:
- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по настоящему Договору приводит к невозможности для УО исполнять условия настоящего Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по настоящему Договору за последние 12 месяцев превышает определенную в соответствии с настоящим Договором цену настоящего Договора за 5 месяцев.
 - когда ОСС помещений в течение 1 месяца с момента направления УО в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД не принято соответствующее решение.
- В течение 30 календарных дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в УО письменные возражения по вопросу расторжения настоящего Договора управления.
- В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в МКД возражения на уведомление УО о расторжении настоящего Договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.
- Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения настоящего Договора управления.
- 10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством РФ в суде по месту нахождения организации.
- 10.6. Отказ Управляющей организацией от исполнения п. 3.1.12 влечёт за собой расторжение настоящего Договора по соглашению сторон.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

- 11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.
- 11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
- 11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по настоящему Договору.

12. Срок действия Договора

- 12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «31» 01 2021 г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие настоящего Договора распространяется на фактические отношения по управлению МКД, возникшие с даты, установленной в п. 2.2. настоящего Договора.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. настоящего Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

13.2. Местом исполнения договора является г. Рязань, ул. Лесопарковая, д.18, корп.1

13.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) УО в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (одного года с даты подписания).

13.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение настоящего Договора.

13.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение ОСС условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту настоящего Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

13.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.
Приложение №2 – Описание границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей Организацией.
Приложение №3 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.
Приложение №4 – Расчёт стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом по адресу : г.Рязань, ул. Лесопарковая, д.18 корп 1

9. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Уполномоченное лицо:
ООО УК «Сервисный центр ЖКХ» ОГРН 1186234005540 ИНН: 6215032035 КПП 621501001 Адрес фактического нахождения органов управления: 390023, г. Рязань, ул. Горького д. 30 офис 2 р/сч 40702810800000005185 в ООО «МКБ ИМ.С.ЖИВЛГО», БИК 046126744 к/сч 3010181070000000744 Генеральный директор М.П. Киреева Л.Г.	

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию
Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.**

***I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров
и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома***

1. Устранение неисправностей в системах центрального водоснабжения и водоотведения в том числе установленных в жилых/нежилых помещениях (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка фильтров, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от коррозионных отложений запорной арматуры и др.).
2. Обслуживание общедомовых приборов учета.
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

***II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома
к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
3. Ремонт просевших отмосток.
4. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

***III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного
дома к эксплуатации в осенне-зимний период***

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
5. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
6. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем вентиляции.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
4. Уборка и очистка придомовой территории.
5. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.

6. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
7. Удаление мусора из здания и его вывоз.
8. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
9. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в стенах), заделка и восстановление архитектурных элементов.
10. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
11. Ремонт / усиление элементов кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
12. Смена и восстановление, включая окраску, отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
13. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
14. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
15. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в т.ч. в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
16. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
17. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
18. Организация и проведение ежегодно 2-х праздников: Масленица, День Двора
19. Установка нарядной Новогодней елки на территории двора
20. Разовое нанесение разметки автопарковки дворовой территории, а также дальнейшее ее восстановление по мере необходимости

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок, лифтов и маршей первого этажа	мытьё - 3 раз в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	подметание 1 раз в неделю, мытьё 1 раз в неделю
1.3. Протирка пыли с кофрактов светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
1.4. Дератизация	по мере необходимости
1.5. Дезинсекция	по мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
2.2. Уборка мусора с газона	5 раз в неделю
2.3. Очистка урн	5 раз в неделю
2.4. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.5. Уборка земельного участка в зимний период в дни без снегопада	
- территория 1 класса	5 раз в неделю
- территория 2 класса	5 раз в неделю
2.6 Сдвигка снега при снегопаде	2 раза в сутки
2.7. Вывоз твердых бытовых отходов	По графику
2.10. Полив газонов	По мере необходимости
2.11. Стрижка газонов	По мере необходимости, но не реже 4 раз в летний период
2.12. Ликвидация наледи	в дни гололеда
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
4. Содержание лифта (ов)	

4.1. Периодические осмотры	1 раз в месяц
4.2. Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
4.3. Текущий ремонт лифтов	по мере необходимости
4.5. Текущий ремонт ЛДСС	по мере необходимости
4.6. Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно
4.7. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно
4.8. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
4.9. Электронизмерительные работы на лифте	ежегодно
5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
5.1. Осмотр водопровода, канализации	2 раза в год, тех. этажи, подвалы, ежемесячно
5.2. Прочистка канализационного дежака	1 раз в 3 месяца
5.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
5.4. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах вентиляции	3 раза в год
5.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год
5.6. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в электротехнических устройствах	ежеквартально
5.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
5.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
5.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
5.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
5.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
5.13. Проверка коллективных приборов учета	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР, вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
- проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от отложений	4 раза в год
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
5.14. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
6. Текущий ремонт	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли	по мере необходимости
6.4. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.5. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.6. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости
6.7. Окраска ограждений газонов	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
6.8. Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
6.9. Нанесение разметки автопарковки	1 раз в год, восстановление по мере необходимости

«Управляющая организация»

«Уполномоченное лицо»

М.П.

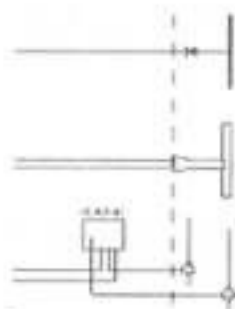


**Описание границ эксплуатационной ответственности
между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через его помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3 рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу МКД, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (в данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета).

СХЕМА

РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА



ХВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении

Эл. сеть - до эл. счетчика

«Управляющая организация»



«Уполномоченное лицо»

ОПИСАНИЕ

общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме.

1	Год постройки	2014		
2	Число этажей	8	Количество подъездов	4
3	Общая площадь		12742,30	м ²
4	Площадь жилых помещений		9412,10	м ²
5	Площадь нежилых помещений		1647,60	м ²
6	Площадь общих коридоров, мест общего пользования, технических помещений		1682,60	м ²
7	Количество квартир		164	ед.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	Монолитная плита	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
- чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное
- междуэтажные	ж/б плиты	удовлетворительное
- подвальные	ж/б плиты	удовлетворительное
5. Крыша	мягкая, совмещенная с перекрытием	удовлетворительное
6. Полы	бетонные	удовлетворительное
7. Пробемы		
- окна	Пластиковые,	удовлетворительное
- двери	Металл входные -4 шт	удовлетворительное
8. Отделка		удовлетворительное
- внутренняя	Штукатурка, окраска мест общего пользования Совмещенная отделка-облицовочный кирпич, штукатурка, окраска, цоколь отделан плиткой	удовлетворительное
- наружная		
9. Вентиляция	Вент. каналы в кирпичных стенах	удовлетворительное
10. Газоснабжение (кол-во газовых плит)	количество газовых плит - 164 шт.	удовлетворительное
11. Холодное водоснабжение	поставщик: МП "Водоканал г. Рязани"	удовлетворительное
12. Горячее водоснабжение	предусмотрено от газовых котлов поквартирно	удовлетворительное
13. Водоотведение	поставщик: МП "Водоканал г. Рязани"	удовлетворительное
14. Отопление	предусмотрено от газовых котлов поквартирно	удовлетворительное
15. Лифты	пассажирские грузопод. 650 кг Кол-во лифтовых шахт - 4 шт	удовлетворительное

1	2	3
16. Электрооборудование	закрытая электропроводка, поставщик: ООО "РГМЭК"	удовлетворительное
17. Ливневая канализация	Внутренний водосток с отводом ливневых стоков на отмостку	удовлетворительное
19. Указатели наименования улицы и номера дома	1 шт.	удовлетворительное
20. Доски объявлений	4 шт в подъездах	удовлетворительное
21. Малые формы	Детское оборудование	удовлетворительное
22. Контейнерная площадка	Адрес: Лесопаркова, д.18 кор.1	удовлетворительное

«Управляющая организация»

«Уполномоченное лицо»

М.П.



Куряков?