

ДОГОВОР № 12
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Г.Ессентуки

« 1 » 08 2017 г.

ООО « ДИНАСТИЯ » ,

(наименование управляющей организации)

Лицензия № 026-000202 от 11 июня 2015 года ,

(реквизиты документа)

в лице Директора Евграфова В.В., действующего на основании Устава , именуемая в дальнейшем
Управляющая организация, с одной стороны, и Калайчев Микис Владимирович

(Ф.И.О. полностью)

являющийся собственником жилого (или нежилого) помещения № 7 в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Ессентуки ул. 60 лет Победы д. 7 (далее – МКД), на основании

_____ ,
(наименование, номер и дата выдачи правоустанавливающего документа)

выданного _____ ,

(наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ)

именуем__ в дальнейшем Собственник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных и жилищных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору) заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД о выборе способа управления МКД и выборе управляющей организации (протокол от «30» 07 2017г. № 2), хранящегося

_____ « ООО « Династия » _____
(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД устанавливаются в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Перечень, объемы, периодичность и сроки оказания услуг и выполнения работ, сроки сдачи-приемки работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД установлены Приложением №3 к настоящему Договору.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья граждан и не причиняющие вреда их имуществу. Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги, установлена Приложением № 4 к настоящему Договору.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг, в том числе:

а) холодное водоснабжение с _____;

б) водоотведение с _____;

в) электроснабжение с _____;

г) газоснабжение с _____;

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению общим имуществом в МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и с условиями настоящего Договора.

Перечень и сроки оказания услуг по управлению общим имуществом в МКД установлены Приложением №5 к настоящему Договору.

3.1.4. Соблюдать Порядок оказания услуг и выполнения работ, указанных в пунктах 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора.

3.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в пунктах 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора, с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана составить об этом акт, на основании которого, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Приложением №7 к настоящему договору.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.8. Соблюдать установленные настоящим договором сроки и порядок представления Собственнику платежных документов.

3.1.9. Организовать работу по сбору платы за оказанные услуги и выполненные работы, определенные в пунктах 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора.

3.1.10. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №8 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовывать и осуществлять прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим

исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 календарных дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы не позднее 5 рабочих дней с даты получения соответствующего заявления произвести такой перерасчет и уведомить об этом Собственника (нанимателя, арендатора) помещения в МКД или представить такому Собственнику (нанимателю, арендатору) мотивированный отказ на удовлетворение его заявления.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема собственников по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в МКД направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу в МКД в срок не позднее двух календарных дней со дня поступления соответствующей заявки.

3.1.15. Ежегодно, с периодичностью 2 раз в год, проводить обследование МКД, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту МКД с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.16. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.17. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках их начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта МКД.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.19. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.1.20. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.21. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, на основании акта (п.п. 3.1.6) в установленном законодательством порядке.

3.1.22. В течение действия указанных в Приложении № 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее чем за 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные

услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить предоставление Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

3.1.26. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.27. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (*квартала*), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом должен содержать информацию указанную в Приложении 9 к настоящему договору.

3.1.29. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.30. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества в МКД, либо его части, на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме по акту приема-передачи.

3.1.34. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-

передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

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

3.1.36. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.37. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.38. Обеспечить Собственнику свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1, 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями №3-5 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить с уполномоченной организацией (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 2 к настоящему Договору), согласовав с Собственником дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. 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 производить замену приборов отопления отличную от проектной документации без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией;
- г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты;
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке;
- ж) 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;
- з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- и) не использовать пассажирские лифты, грузовые лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, бытовой мусор должен быть упакован в целлофановую тару и размер не должен превышает 20х20х40см.;
- л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 час. до 7:00 час.(ремонтные работы производить только в период с 8:00 час. до 20:00 час);
- м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.28 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.35 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.38 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем или в аренду.

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

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях №3 и №5 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД, в размере _____ (_____) рублей в год,

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с пп. 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.2.1 Размер месячной платы за услуги по управлению многоквартирным домом на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади, принадлежащего собственнику помещения в месяц.¹

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

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета

¹ В соответствии с ч.4 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне МКД, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.32 настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 1 -го числа месяца, следующего за отчетным (согласно п.п. 3.1.24 настоящего договора), плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. Форма платежного документа и его заполнение должны соответствовать Приказу Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет № 40702810660100005170, открытый в Северо-Кавказском банке Сбербанка России, БИК 040702660, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (отопление и общедомовые нужды).

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение одного месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 20 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному,

квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) за использованием и

сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖН, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания

услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 3-5 к настоящему Договору (более 10 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

7.3. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно проводиться в соответствии со статьями 44-48 Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также с учетом «Методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.06.2014 г. №411/пр.

Общее собрание может быть создано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

8.2. Инициатором проведения общего собрания могут быть:

- первичного собрания – собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;

- годового собрания – лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);

- внеочередного собрания – по инициативе любого из собственников.

В случае, если на общем собрании будет решаться вопрос о выборе управляющей организации для заключения с ней договора управления многоквартирным домом – собственники помещений в многоквартирном доме или орган местного самоуправления в случае, если такое решение ранее не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.3. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений).

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие со дня его подписания.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома;
2. Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
3. Перечень, объемы, периодичность и сроки оказания услуг и выполнения работ, сроки сдачи-приемки работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
4. Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения договора);
5. Перечень и сроки оказания услуг по управлению общим имуществом в МКД;
6. Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

7. Перечень информации, содержащейся в отчете управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник(и) (представитель собственника):²

Калаичев Микис Владимирович

Паспортные данные (для Собственников граждан)

:
паспорт серии 0706 № 925237 выдан: (когда)
15.06.2007

(кем) Отделом УФМС РФ по СК в
Предгорном районе

(код подразделения) 260-027

Телефон _____

Управляющая организация:

ООО «ДИНАСТИЯ»

Адрес : 357623, г. Ессентуки,

пер.Кирова 12

ИНН 2626043780 КПП 262601001

ОГРН 1152651008267

р/с 40702810660100005170

Северо-Кавказский банк ОАО

«Сбербанк России»

БИК 040702660

Тел.: 8 928-339-65-15

Эл. почта: dinastiya26rus@mail.ru

(подпись)

Калаичев М.В

(фамилия, инициалы)



подпись

(В.В.Евграфов)

² При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми сособственниками Помещения в многоквартирном доме.

Состав и техническое состояние общего имущества
I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Ул. 60 Лет Победы 7
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	МЖД
4.	Год постройки	2014
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	3%
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	Есть
10.	Наличие цокольного этажа	Нет
11.	Наличие мансарды	Нет
12.	Наличие мезонина	Нет
13.	Количество квартир	80
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	12
15.	Строительный объем	29266,0
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	7039,7
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4869,9
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	401,9
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1191,1
17.	Количество лестниц	4
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	330,0 330,0
19.	Уборочная площадь общих коридоров	183,0
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3338,0
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	26:30:120108:379

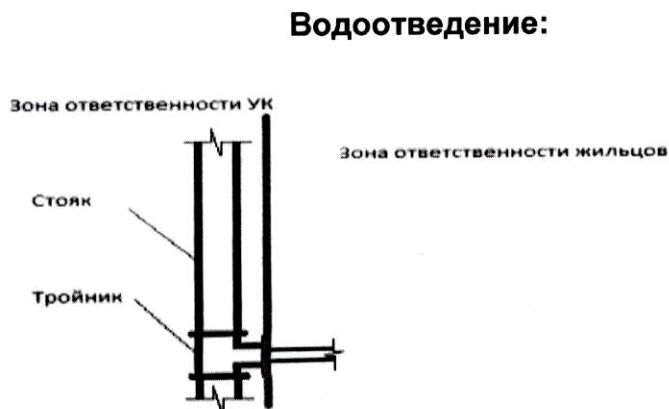
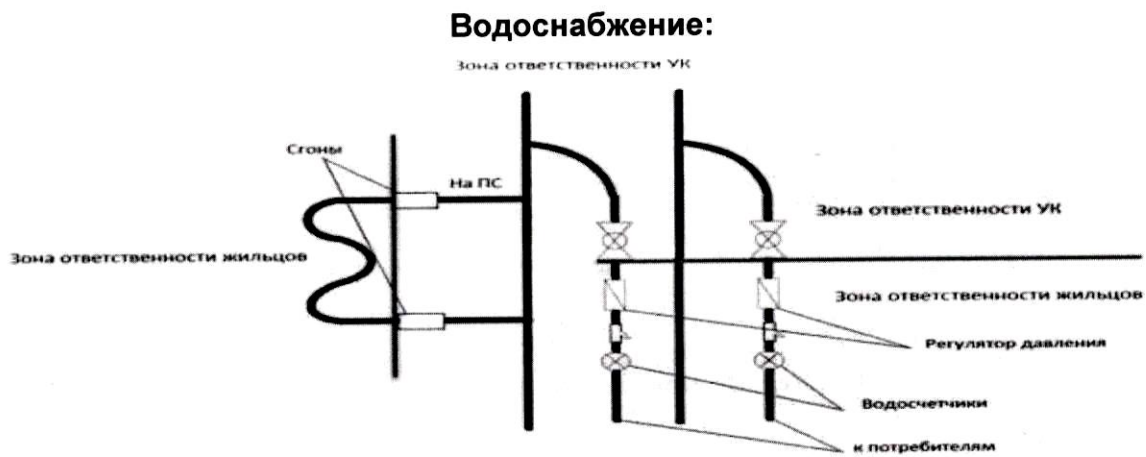
II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель /вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	10шт.	Количество лестниц требующих ремонта - шт. В том числе лестничных маршей – шт., балясин-шт.
	Площадь	330,0 кв.м	
	Материал лестничных маршей	ж/б	
	Материал ограждения	Метал	
	Материал балясин	Метал	
Лифтовые и иные шахты	Количество: -лифтовых шахт	0 шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - шт. Количество иных шахт, требующих ремонта –шт.
	- иные шахты (указать название шахт)	0 шт.	
Технические этажи	Количество	0 шт.	Санитарное состояние – удовл./неудовл.
	Площадь пола	0 кв.м.	
	Материал пола-		
Чердаки	Количество.–	шт.	Санитарное состояние – удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности – соблюдаются/не соблюдаются (если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушению)
	Площадь пола	кв.м.	
Технические подвалы	Количество	шт.	Санитарное состояние – удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности – соблюд./не соблюд. (если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).
	Площадь пола	кв.м.	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента	ж/б блоки	Состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты).
	Количество продухов	7 шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	4 шт.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – кв.м
	Площадь стен в подъездах	1769,57 кв.м	
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	330 кв.м	
	Материал отделки потолков		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте –кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте –кв.м
	Материал стен и перегородок		
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв. м	
	Материал отделки потолков		
Перекрытия	Количество этажей	5 шт.	Площадь перекрытия требующая ремонта –кв.м (указать виды работ). Площадь перекрытий, требующих утепления –кв.м
	Материал	ж/б	
	Площадь	6625 кв.м	
Балконные плиты	Количество	80 шт.	Площадь балконов требующая ремонта -кв.м
	Площадь	576,8кв.м	
Крыши	Количество	1 шт.	Характеристика состояния – указать удовл. или неудовл., если неудовл., указать: -площадь крыши требующей капитального ремонта кв.м; -площадь крыши требующая текущего ремонта кв.м.
	Площадь	кв.м	
	Вид кровли	Скатная	
	Материал	Метал	
	Протяженность свесов кровли	м	
	Протяженность ограждений	м	

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	6 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – шт., из них: - деревянных –шт., - металлических –шт.
	из них:		
	деревянных	0 шт.	
	металлических	6 шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	23 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта –шт., из них деревянных –шт.
	из них деревянных	0 шт.	
3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	Количество	0 шт.	Количество лифтов требующих замены – ____шт. Капитального ремонта- ____шт. Текущего ремонта – ____шт.
	в том числе грузовых	0 шт.	
	Марки лифтов		
	Грузоподъемность	т.	
	Площадь кабин	кв.м.	
Мусоропровод	Количество	0 шт.	Состояние ствола – (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – ____шт.
	Длина ствола	м.	
	Количество загрузочных устройств	шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	60 шт.	Количество вентиляционных коробов требующих ремонта-шт.
	Материал вентиляционных каналов	Кирпич	
	Количество вентиляционных коробов	12 шт.	
Дымовые трубы	Количество дымовых труб	0 шт.	Состояние дымовых труб – (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	Материал		
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов	7 шт.	Количество водосточных желобов требующих замены – ____шт., ремонта - ____шт. Количество водосточных труб требующих замены – ____шт.. ремонта – ____шт.
	Количество водосточных труб	шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных труб	Метал	
	Протяженность водосточных труб	м.	
	Протяженность водосточных желобов	220,3 м.	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество	1 шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Система дымоудаления	Количество	0 шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество	4 шт.	Длина магистрали, требующая замены – 0м. Количество распределительных щитков требующих ремонта –0шт. (указать дефекты)
	Длина магистрали	60 м.	
Сети электроснабжения	Длина	213,4м.	Длина сетей, требующая замены- 0 м
Котлы отопительные	Количество	80 шт.	Состояние - удовл./неудовл.(указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр	мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1 мм.-м 2. мм - м Протяженность труб требующих ремонта –м.(указать вид работ, восстановление теплоизоляции,
	Материал труб		
	Протяженность в однотрубном исчислении	м	

			окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – шт., вентилей – шт. кранов – шт.
	вентилей	шт.	
	кранов	шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество	шт.	Состояние – (удовлетворительное/неудовл.(указать дефекты) –
Элеваторные узлы	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Радиаторы	Количество	245 шт.	Требует замены (материал и количество): – шт.
	Материал	Метал	
Полотенцесушители	Количество	0 шт.	Требует замены (материал и количество): шт.
	Материал		
Система очистки воды	Количество –	0шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка		
Насосы	Количество	шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка насоса		
Трубопровод холодной воды	Диаметр	мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски - м
	Материал		
	Протяженность	м.	
Трубопровод горячей воды	Диаметр	0 мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски -м.
	Материал		
	Протяженность	м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек –шт. Вентилей –шт. Кранов –шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. 2. И т.д.		Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. 2 И т.д.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. 2.		Состояние для каждого вида сигнализации – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр	110 мм	Диаметр, материал, протяженность труб требующих заменам
	Материал	п/п	
	Протяженность	м	
Сети газоснабжения	Диаметр	мм	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Материал		
	Протяженность	м	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество задвижек.	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек –шт. Вентилей –шт. Кранов –шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Калориферы	Количество	0 шт.	Состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование		Указать состояние – удовл./неудовл. (указать дефекты)

Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника



Перечень, объемы, периодичность и сроки оказания услуг и выполнения работ, сроки сдачи-приемки работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работы	Объем	Периодичность выполнения	Срок выполнения	Срок сдачи-приемки	Гарантийный срок на результат работы	Стоимость
1	Санитарное содержание придомовых территорий						
а	Уборка в зимний период						
	Подметание свежеснеженного снега	По м ² прилегающей территории	3 раза в неделю в дни выпадения осадков	1 день	В день выполнения	/	2,00
	Посыпка территорий противогололедными материалами		по мере необходимости				
	Подметание территорий в дни без снегопада		3 раза в неделю				
б	Уборка в тёплый период						
	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2см	По м ² прилегающей территории	3 раза в неделю	1 день	В день выполнения	/	
	Выкашивание газонов		по мере необходимости				
в	Уборка помещений общего пользования						
	Влажная уборка лестничных клеток и тамбуров подъездов	По м ² мест общего пользования	1 раз в неделю	1 день	В день выполнения	/	1,50
	Протирка окон и дверей подъезда, перил	По м ² мест общего пользования	1 раз в 3 месяца	1 день	В день выполнения	/	
2	Дезинсекция, дератизация, противоклещевая обработка						
		По м ² подвала	по мере необходимости	1 день	В день выполнения	1 месяц	0,80
3	Проверка дымоходов и вентиляционных каналов						
		По количеству дымоходов и вент. каналов	1 раз в 3 месяца/ 1 раз в год	1 день	В день выполнения	3 месяца/ 1 год	1,20
4	Устранение незначительных неисправностей отдельных элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации, мест общего пользования						
		До 2м стояка ХВС и К	По мере выявления	1 день	В день выполнения	1 месяц	1,40
5	Устранение незначительных неисправностей отдельных элементов и частей системы электроснабжения многоквартирного дома, за исключением внутриквартирных устройств и приборов (проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводки, ремонт электропроводки).						
		2 АПП на 1 квартиру	По мере выявления	1 день	В день выполнения	1 месяц	
6	Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы						
	- Установка хомутов на системе ТС, ХВС, ГВС - Ликвидация засора канализации внутри строения; - Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводнораспределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; - Замена плавких вставок в электрощитах.		Круглосуточно	1 день	В день выполнения	1 месяц	2,40
7	Ремонт по устранению незначительных повреждений конструктивных элементов здания						
а	- текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, лестниц; - ремонт штукатурки стен и фундамента здания отдельными местами, заделка щелей в перегородках и стенах, ремонт выбоин ступеней и полов, ремонт поручней, перил.	До 1 м ²	По мере выявления	5 рабочих дней	В день выполнения	1 месяц	1,70
б	- латочный ремонт крыши, кровли подвальных и чердачных помещений.	До 10 м ² мягкой	По мере выявления	5 рабочих дней	В день выполнения	1 месяц	

		кровли, до 2х листов шифера			я		
В	ремонт оконных и дверных проемов: - остекление оконных и дверных проемов, установка петель, проушен, ремонт дверных коробок.	До 2,5 м ² остекления	По мере выявления	5 рабочих дней	В день выполнения	1 месяц	
Г	- ремонт клапанов и стволов мусоропровода.	До 1 соединительной муфты, до 1 приемного клапана	По мере выявления	5 рабочих дней	В день выполнения	1 месяц	
8	Техобслуживание ввода и внутренних газопроводов						
		/	1 раз в год	1 день	В день выполнения	1 год	0,50
9	Обслуживание общедомовых приборов учета						
	Проверка приборов учета	/	по графику РСО	5 рабочих дней	В день выполнения	1 год	1,00
	Съем показаний ОДПУ, распечатка и предоставление информации РСО	/	1 раз в месяц	1 день	В день выполнения	1 месяц	

Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения договора)

№ п/п	Коммунальная услуга	Ед. измерения	Тариф руб. с НДС	Основание (наименование и № приказа)
1	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЭНЕРГИЯ			
	с газовыми плитами	руб./кВт.ч	4,33	С 01.07.2017
	с электрическими плитами	руб./куб.м	3,03	С 01.07.2017
2	ХОЛОДНАЯ ВОДА			
	при расчетах по показаниям приборов учета и по нормативам потребления	руб./куб.м	52,35	С 01.07.2017
3	ВОДООТВЕДЕНИЕ			
	при расчетах по показаниям приборов учета и по нормативам потребления	руб./куб.м	27,22	С 01.07.2017
4	ХОЛОДНАЯ ВОДА И СТОКИ			
	при расчетах по показаниям приборов учета и по нормативам потребления	руб./куб.м	79,57	С 01.07.2017
5	ГАЗ ПРИРОДНЫЙ СЕТЕВОЙ			
	при использовании газа ТОЛЬКО на приготовление пищи и (или) нагрев воды (в отсутствие использования газа на отопление)	Руб./куб.м	5,61	С 01.07.2015
	при использовании газа на отопление, в том числе с одновременным использованием газа на иные цели, включая приготовление пищи и нагрев воды	Руб./куб.м	5,57	С 01.07.2015

Перечень и сроки оказания услуг по управлению общим имуществом в МКД

№ п/п	Наименование работы	Сроки или периоды оказания услуг по управлению многоквартирным домом	Стоимость услуг
1	Обязательные платежи		
	- Абонентское обслуживание - Услуги банка - Налоги (УСН, ЕСН)	ежемесячно	2,50
2	Управление МКД		
	- Зарботная плата управляющего аппарата - Аренда офиса - Затраты на ГСМ - Затраты на связь - Канцтовары - Предоставление информации на сайтах www.reformagkh.ru ; www.2gis.ru ; сайт города Ессентуки	ежемесячно	3,00
Итоговая стоимость, руб.			5,50

Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам – плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам		за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) – размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)

**Перечень информации, содержащейся в отчете¹ управляющей организации о
выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления
многоквартирным домом**

1. О соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
2. О видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
3. О случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
4. О видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
5. О произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
6. О случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
7. О рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
8. Об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);
9. Об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;
10. О суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров

аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций),
направлении расходования таких сумм;

11. О результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

12. О суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

13. О взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.
